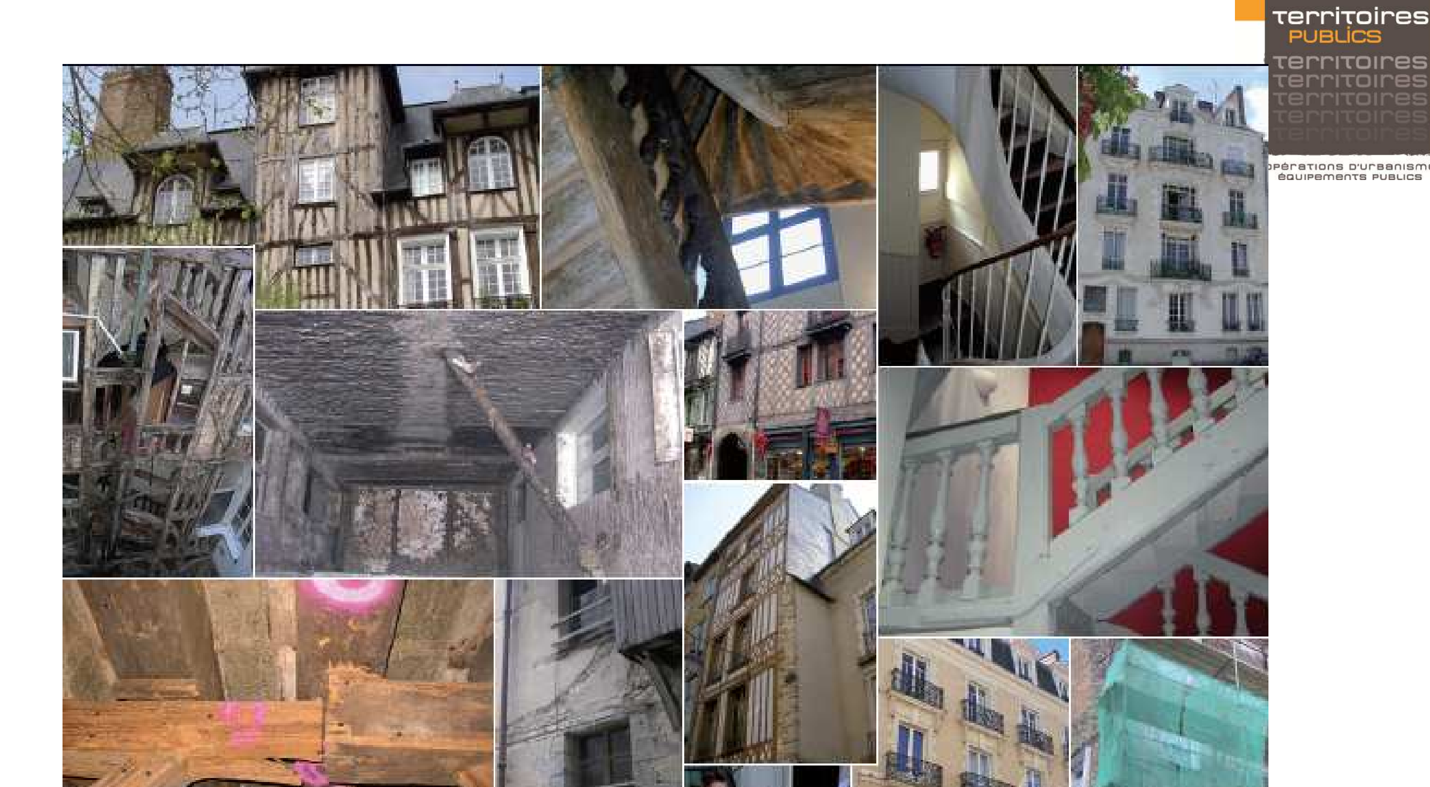


Guide des Procédures

OPAH RU

Mode d'emploi







Version : **Septembre 2012**

Version : **Septembre 2012**

Table des matières

1. Introduction Générale

Ce document constitue le guide de référence de l'ensemble du dispositif de mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU), objet de la convention signée le 11 février 2011 entre la Ville de Rennes, Rennes Métropole et l'Agence Nationale de l'Habitat pour 5 ans, qui en confie l'ingénierie du suivi-animation à la SPLA Territoires Publics.

Compte tenu des enjeux repérés depuis plusieurs années sur le centre ancien de Rennes, le suivi-animation de la convention d'OPAH-RU s'insère par ailleurs dans une opération d'ensemble confiée par la Ville de Rennes à Territoires Publics, dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Ce guide se veut être avant tout un document pratique de travail pour la démarche de remise en état des immeubles en copropriétés du centre-ville de Rennes.

Après avoir rappelé les objectifs généraux de l'OPAH-RU, il décrit le déroulé de la procédure, notamment des différentes étapes nécessaires au montage des dossiers et se poursuit par la présentation des financements et les modalités de leur mobilisation.

En annexes sont regroupés les différents documents techniques, financiers et administratifs indispensables à la constitution des dossiers.

Pour l'ensemble de la procédure, votre interlocuteur unique est Territoires Publics à qui vous vous adresserez pour toutes les démarches et transmission de documents correspondant aux financements mis en place. (Les documents transmis directement à l'ANAH ou à Rennes Métropole seront retournés à Territoires Publics pour être valablement pris en compte) :

Territoires Publics

Bureaux : 17 quai Lamennais (2ème étage) – Rennes ☏ 02.99.35.22.00

Adresse Postale : 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz – CS 50726 – 35207 RENNES Cedex 2

2. Les objectifs

2.1 Les objectifs qualitatifs de l'OPAH Renouvellement Urbain

L'OPAH RU a pour objectifs de :

- **Éradiquer l'habitat indigne dans les copropriétés dégradées**

L'étude pré-opérationnelle a permis de repérer 660 immeubles, sur les 1 380 que compte le périmètre, concernés par des désordres de structures ainsi que par la présence de logements enclavés et de parties communes présentant des risques pour la sécurité des occupants. En outre, des situations avérées d'insalubrité de parties communes ainsi que de logements locatifs ont été identifiées et localisées à partir des visites systématiques engagées par le Service Santé Environnement de la ville de Rennes.

- **Diversifier le parc de logements par regroupement de petits logements pour développer la part des propriétaires occupants**

La proportion écrasante de petits logements locatifs dédiés aux étudiants a induit une hyperspécialisation du peuplement du centre ancien. Alliée à une rotation accélérée des habitants, elle ne facilite pas l'appropriation par les habitants de leur immeuble. La requalification du secteur passe donc également par une ***diversification de la typologie des logements*** et donc des remembrements de surfaces.

La ***suppression des logements enclavés nécessitera également des remembrements*** pour permettre de retrouver des appartements traversant. Les projets de requalification immobilière devront proposer une offre à destination des propriétaires accédant, notamment par l'augmentation de la surface moyenne des logements afin de permettre la réinstallation des familles dans le centre ancien.
Un effort particulier à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite devra également être conduit, notamment en termes d'accessibilité.

- **Restaurer le fonctionnement des copropriétés pour inscrire la requalification immobilière dans la durée**

L'étude a mis en évidence la typologie des propriétaires bailleurs et les dysfonctionnements des copropriétés comme l'une des causes de la dégradation des parties communes. Cette action vise à l'amélioration du fonctionnement de la copropriété et passe par l'adoption pour chacune d'elle, d'un ***règlement actualisé***, d'un ***organe de gestion et d'un plan d'entretien patrimonial pluriannuel***. Elle constituera un volet important de l'animation de l'OPAH-RU.

- **Requalifier le parc privé en améliorant son habitabilité et ses performances énergétiques.**

Si les enjeux en matière d'amélioration de la performance énergétique des logements sont importants compte tenu notamment de la part de ménages à faibles revenus du périmètre, les prescriptions en matière de préservation et de valorisation du patrimoine bâti ancien ne peuvent être ignorées.

La ***recherche de solutions techniques compatibles avec les modes constructifs*** devra être privilégiée et la mesure de la performance énergétique s'appuyer sur l'appréciation des consommations réelles.

Pour cela un ***référentiel de solutions techniques économiquement mesurées*** pourra être élaboré avec le Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine pour les immeubles situés en secteur sauvegardé et diffusé à la filière du BTP.

Les objectifs qualitatifs pour une réhabilitation des logements ***visant un classement énergétique D*** pour les propriétaires bailleurs ou un ***gain d'au moins 25% pour les propriétaires occupants***, consistent à :

- la recherche d'une isolation maximale des combles/toitures/murs extérieurs et planchers bas sur caves
- le traitement des ponts thermiques
- une pose qualitative des ouvrants
- la maîtrise des entrées d'air
- la recherche d'une amélioration des modes de chauffage des logements avec notamment une incitation à l'installation de chauffages collectifs.

- **Requalifier les espaces intermédiaires**

La requalification du quartier passe par une ***restauration de l'attractivité résidentielle*** des copropriétés pour des ménages diversifiés susceptibles d'être attirés par ailleurs par le haut niveau d'équipements du quartier (écoles, collèges, lycées, transports, équipements culturels…). Aujourd'hui ces espaces de transition entre l'espace public et les logements, souffrent trop souvent d'un déclassement voire sont potentiellement source de danger pour les habitants.

- **Saisir et créer les opportunités foncières les plus adaptées à une offre nouvelle**

L'étude pré opérationnelle a permis de valider le fait qu'un dispositif strictement incitatif tel qu'il est mené sur le territoire rennais depuis plusieurs années, s'il est essentiel, n'est plus suffisant pour purger certaines situations devenues critiques. Il apparaît aujourd'hui qu'un nombre conséquent d'immeubles ne pourra être traité dans le cadre du dispositif OPAH, compte tenu soit d'une économie de projet introuvable soit d'une défaillance forte dans la capacité de décision de la copropriété.

Pour ces situations, la mise en œuvre de dispositifs, jusqu'à présent peu voire jamais expérimentés à Rennes, sera nécessaire. Il s'agit de procéder à des opérations sous maîtrise d'ouvrage publique après acquisition amiable ou par voie d'expropriation (DUP Travaux). On pourra également pour certains immeubles dont la situation au regard de la réglementation sur l'insalubrité est jugée irrémédiable, opter pour une procédure de RHI avec un soutien financier de l'État, comme c'est le cas pour l'ensemble situé 9-11-11bis rue St Georges.

Dans le cadre de la politique nationale de lutte contre l'habitat indigne, relayée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole et le protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne signé le 21 décembre 2009, l'OPAH-RU permettra un traitement prioritaire des cas d'insalubrité ou de péril localisés dans le périmètre d'intervention.

- **Favoriser le maintien d'un tissu commercial actif et diversifié**

La densité de l'offre commerciale, la variété des enseignes et la convivialité des espaces publics contribuent à l'impression de vitalité qui se dégage du centre ancien. Cette densité et l'originalité de l'offre irriguent de façon satisfaisante l'ensemble du périmètre.

La préservation de cette diversité est un enjeu majeur du projet de requalification du centre ancien ; la minimisation de l'impact des travaux sur l'activité des commerces est donc un des enjeux de l'OPAH-RU. Dans certains cas, le transfert de l'activité dans des cellules commerciales relais sera nécessaire. Néanmoins la priorité de la Ville de Rennes sera de mettre l'accent sur des actions de sensibilisation des commerçants (contenu de leurs baux, assurances,…)

2.2 Les objectifs quantitatifs de l'OPAH Renouvellement Urbain

Le contenu de l'étude pré-opérationnelle a identifié un potentiel d'environ 660 immeubles nécessitant un projet de travaux. Les résultats de l'OPAH 2007-2010 et les nouveaux moyens qui seront mis en œuvre ont permis de calibrer les objectifs suivants à l'horizon 2016.

Il s'agira en particulier de permettre :

- le traitement de **150 copropriétés dégradées ou en voie de dégradation**, présentant un diagnostic complet ;
- la restauration du fonctionnement des 150 copropriétés en question ;
- **le traitement de 150 logements** ;
- le traitement de 37 immeubles par des dispositifs coercitifs et/ou une maîtrise d'ouvrage publique.

Un immeuble en copropriété est composé de lots, lots « d'habitation » et lots « commerce » et peut faire l'objet de deux dossiers de financement maximum.

3. Le processus d'instruction du dossier

Le processus d'instruction d'un dossier de demande de financement dans le cadre de l'OPAH RU repose sur :

- une première phase technique d'avant-projet et de montage du dossier de financement,
- une seconde phase administrative correspondant à l'instruction des aides de l'ANAH et de Rennes Métropole
- une dernière phase de clôture du programme avec demande de versement des soldes de subventions.

3.1 La recevabilité

L'intervention de l'ANAH et des collectivités s'applique sur le périmètre détaillé en annexe 1. Ainsi, l'ensemble des procédures incitatives et coercitives s'appliquent à ce périmètre.

Les conditions de recevabilité à réunir sont les suivantes :

Pour les copropriétés :

☞ Immeuble situé dans le périmètre défini (**Annexe 1**).
☞ Immeuble sous statut de copropriété.
☞ Nombre de lots logements (ou de tantièmes généraux correspondant aux logements) supérieur à 75 % de l'ensemble.

Pour les logements individuels :

☞ Immeuble situé dans le périmètre défini (**Annexe 1**).
☞ Immeuble en bon état général ou en projet de restauration.

3.2 L'inscription de l'immeuble ou du logement (étape 1)

Avant de s'engager dans la démarche de projet, une visite de pré-diagnostic à l'initiative du syndic ou du propriétaire du logement sera effectuée sur site par l'animateur de l'OPAH pour conseiller la copropriété ou le propriétaire sur le montage du projet de travaux.

Pour les copropriétés :

Cette visite sera suivie de l'envoi d'un courrier invitant la copropriété à :
- conduire ou non un diagnostic approfondi permettant d'évaluer l'éligibilité aux aides de l'ANAH et de Rennes Métropole,
- apporter des précisions sur le fonctionnement de la copropriété (**Annexe 2**).

Une information est réalisée en AG sur les possibilités des aides financières aux travaux.
- Possibilité de présence d'un agent de Territoires Publics
- Vote de l'AG sur le choix d'un bureau d'études pour diagnostic et mission de maîtrise d'œuvre (conception et mise en œuvre du projet de réhabilitation).

Pour les parties privatives :

Une visite sera suivie de l'envoi d'une pré-étude technique et financière (évaluation des subventions) apportant une aide au propriétaire dans sa prise de décision.

3.3 Le diagnostic et l'avant-projet (étape 2)

Pour pouvoir prétendre à ces aides, la copropriété devra ***faire l'objet d'un diagnostic préalable*** (**Annexe 3**) reposant sur :

- un ***diagnostic technique*** détaillé comprenant entre autres un repérage précis des logements indignes à traiter en priorité.
- un ***état juridique et social*** de la copropriété composé de l'annexe 2 (règlement de copropriété et état descriptif de division mis à jour, indivision, succession en cours…, tableau descriptif des lots par nature et statut d'occupation avec noms et adresse des propriétaires) et complété par les informations concernant les niveaux de ressources des propriétaires occupants, niveaux de loyers des propriétaires bailleurs.
- ***Le potentiel de travaux*** de réhabilitation à engager, études de restructurations immobilières à envisager, curetage et démolitions à étudier.

Ce diagnostic devra être conduit par une maîtrise d'œuvre externe qualifiée et restitué in situ à l'ensemble des partenaires impliqués dans la mise en œuvre de l'OPAH (comité technique). Le traitement de la copropriété devra être conduit globalement avec l'assurance d'une pérennité tant des parties communes que des parties privatives. Il sera adossé à un plan d'entretien prévisionnel.

Le diagnostic sera présenté par le syndic et le bureau d'études au **Comité Technique** (2ème mardi de chaque mois), sur site.

L'orientation du projet se fera en fonction des avis des membres du Comité Technique comprenant l'avis du SDIS, du STAP et des services de la Ville (au minimum Service Santé, Environnement).

La présentation de l'avant-projet avec l'évaluation des coûts aura lieu en **Comité de Suivi des Projets** (4ème mardi de chaque mois).

Le projet ainsi que l'estimation des aides financières seront présentés en AG pour validation (Possibilité de présence d'un agent de Territoires Publics) à la suite du Comité de Suivi des Projets.

3.4 Le montage du dossier technique et de demande de financement (étape 3)

Les pièces nécessaires au montage du dossier sont listées en **annexe 4** ; celui-ci est assuré par Territoires Publics (formulaires **annexe 5** et **annexe 6**).

Nota :

- Territoires Publics prendra contact avec les propriétaires occupants pour déterminer les possibilités de financement.
- Attendre l'autorisation des financeurs pour le démarrage des travaux.
- Justifier de 30% du financement des travaux sur le compte travaux de la copropriété. Le Chantier et les demandes d'acompte

3.5 Les instances de suivi

Tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets de réhabilitation des copropriétés, des instances de suivi sont réunies afin de faciliter le processus et l'avancement des dossiers.

Le **Comité technique** se réunit autant que de besoin et au minimum 1 fois par mois, hors période estivale, sur site et sur la base du diagnostic établi par le maître d'œuvre. Il est composé :

- de Territoires Publics, animateur de l'OPAH RU,
- des Services de la Ville de Rennes,
- du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP),
- du Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS),
- des syndics et maîtres d'œuvre concernés
- en tant que de besoin des financeurs de l'OPAH (ANAH et Rennes Métropole).

Le **Comité de suivi des projets** se réunit autant que de besoin autour du projet de travaux de la copropriété. Il est composé :

- de Territoires Publics, animateur de l'OPAH RU,
- des Services de la Ville de Rennes,
- du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP),
- du Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS),
- des syndics et maîtres d'œuvre concernés
- en tant que de besoin des financeurs de l'OPAH (ANAH et Rennes Métropole).

Le **Comité restreint** composé de Rennes Métropole et de Territoires Publics, se réunit une fois par mois pour suivre l'avancement global de l'OPAH, l'avancement des dossiers en cours de montage, valider le niveau de dégradation des copropriétés et arrêter le niveau d'intervention de l'ANAH et de Rennes Métropole sur l'opération concernée. Il est composé :

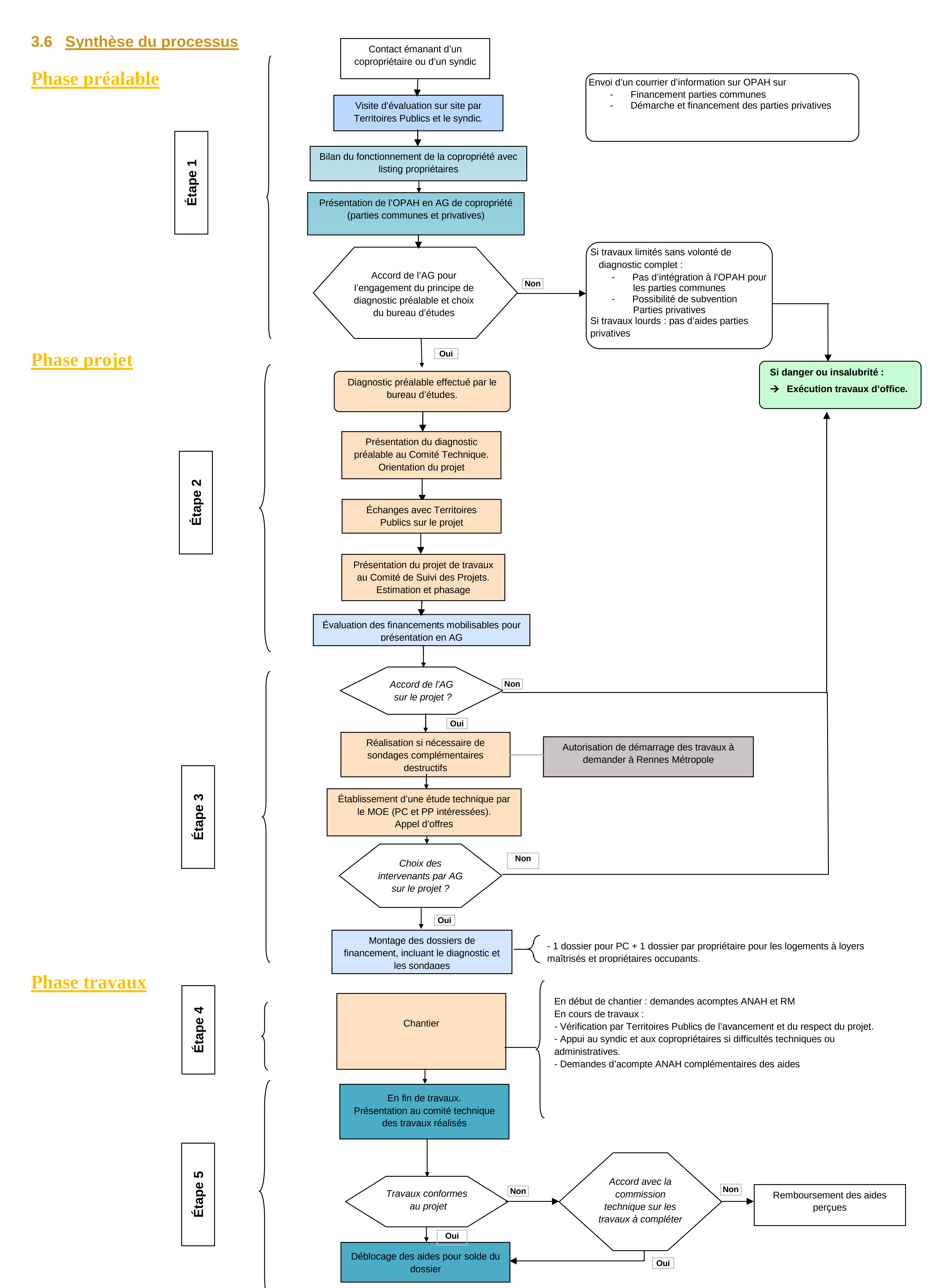
- de Rennes Métropole, délégataire des aides de l'ANAH et financeur,
- de Territoires Publics, animateur de l'OPAH RU.

La **<u>Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH)</u>**, présidée par le Président de Rennes Métropole, ou son représentant, décide, sur la base du programme d'action territorial et après instruction des dossiers de financement, de l'attribution des subventions dans la limite des autorisations d'engagement annuelles ou prononce le rejet des demandes d'aide. Elle se réunit une fois par mois, hors période estivale. Elle est composée :

- du Président de Rennes Métropole ou son représentant,
- du délégué local de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),
- du Trésorier Payeur Général,
- de représentant des locataires : la Confédération Nationale du Logement en Ille-et-Vilaine (CNL 35)
- de représentants des propriétaires : l'Union Nationale de la Propriété Immobilière en Ille-et-Vilaine (UNPI 35)
- de représentant des syndics de copropriété : CNAB et FNAIM
- de représentants de l'Action Logement : Groupe Initial
- de personne qualifiée pour leurs compétences dans le domaine du logement : Ville de Rennes
- de personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social : CAF et ADIL

En outre, sont invités les techniciens impliqués dans l'instruction des dossiers : ANAH, Rennes Métropole et Territoires Publics.

3.6 Synthèse du processus





4. Les aides

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention, auprès de la délégation locale de l'ANAH ou de Rennes Métropole.

Les taux et plafonds indiqués ci-dessous constituent des ***maxima*** dont la décision d'application n'est pas automatique et relèvera, in fine, de la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat (CLAH) et du Conseil Communautaire de Rennes Métropole pour ce qui concerne ses propres aides.

4.1 Parties communes

(**Annexe 7**)

En tant que délégataire, Rennes Métropole a décidé de majorer ***tous les taux et plafonds prévus dans le règlement général de l'ANAH respectivement de 10 points et de 25% pour les aides octroyées***, dans le périmètre de l'OPAH, aux ***syndicats de copropriétaires, aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs***.

Le degré de dégradation de la copropriété, appréciée par le diagnostic partagé par les instances en charge de l'instruction, déterminera le niveau d'aide octroyée (et toute autre règle en vigueur au moment du dépôt du dossier) à savoir :

Cadre de l'instruction	Niveau d'aide maximum (base subventionnable = travaux TTC + honoraires)	Plafonds de travaux subventionnables
Droit commun majoré	**Base : 40% des travaux TTC** ANAH : 45% des travaux subventionnables HT et hors honoraires Rennes Métropole : complément jusqu'à 40% TTC y compris honoraires dans un maximum de 5 000 €/lot	ANAH : 18 750 €/logement HT Rennes Métropole : plafond ANAH + honoraires + TVA
Droit commun aménagé	**Base : 40% des travaux TTC** ANAH : 45% des travaux subventionnables HT et hors honoraires Rennes Métropole : complément jusqu'à 40% TTC y compris honoraires dans un maximum de 5 000 €/lot	ANAH : 18 750 €/logement HT + forfait de 187 500 € par copropriété Rennes Métropole : plafond ANAH + honoraires + TVA
«Pathologie lourde»	**Base maximum : 40 % du projet TTC** ANAH : 50% des travaux subventionnables HT et hors honoraires Rennes Métropole : 10% minimum des travaux subventionnables HT et hors honoraires, déduction faite des autres financeurs.	ANAH : pas de plafond Rennes Métropole : ANAH + honoraires + TVA
Diagnostic approfondi		
	Rennes Métropole : abondement jusqu'à 75% TTC sous condition de diagnostic complet et travaux de mise en sécurité	
Aide complémentaire individuelle (versée au syndic de copropriété et réservés aux propriétaires occupants sous plafonds de ressources)		
Copropriétaires occupants modestes	Rennes Métropole : + 10% de la quote-part des travaux	sous plafonds de ressources ANAH majorés

La demande d'aide individuelle doit être effectuée concomitament à la demande du syndicat de copropriété pour les travaux sur les parties communes. Aucune demande retroactive ne sera autorisée.

En complément et au cas par cas, si le besoin de financement de Rennes Métropole sur les parties communes excède 5 000 € par lot, Rennes Métropole pourrait compléter le financement dans la limite globale de 55% du coût global TTC de l'opération déduction faite des apports de l'ANAH et des éventuels autres financeurs, et dans la limite de 15 000 € par lot (habitation et commerce).
En contrepartie, le propriétaire devra s'engager contractuellement avec Rennes Métropole à :

- procéder à un état des lieux complet du logement avec un chiffrage des besoins de travaux (travaux finançables ANAH), avec une priorité pour les travaux concourant à l'amélioration de l'hygiène et de la sécurité ;
- faire réaliser les travaux nécessaires identifiés ;
- dans le cas d'un propriétaire bailleur, conventionner le logement, à minima sur le niveau de loyer « intermédiaire ».

Il est rappelé que les ***taux et plafonds indiqués ci-dessus constituent des maximum*** dont la décision d'application n'est pas automatique et relèvera, in fine, de la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat (CLAH). Le niveau d'aide maximum de la copropriété sera ajusté en fonction de la nature du projet (ampleur des travaux, importance des désordres, degré de remembrement des petits logements, prise en compte des recommandations du comité technique) et de la situation de la copropriété (niveau de solvabilité, composition de la copropriété).
Les conditions données ci-dessus, applicables à la date d'entrée en vigueur de la convention d'OPAH, sont susceptibles de modification en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

Les aides seront versées aux syndicats des copropriétaires après adoption du projet en Assemblée Générale de copropriété par l'intermédiaire du mandataire représentant du syndicat de copropriété qui en assurera la répartition :

- en fonction des tantièmes pour l'aide commune et l'aide au diagnostic ;
- en fonction du montant de la quote-part des copropriétaires sous plafonds de ressources ANAH majorés pour l'aide individuelle ;

et donneront lieu à une convention financière entre Rennes Métropole et le syndicat de copropriété (modèle en annexe).

4.2 Parties privatives

(**Annexe 8 et Annexe 9**)

Les logements nécessitant des travaux d'amélioration pourront être subventionnés dans la limite des dotations budgétaires annuelles de l'ANAH et sous réserve d'éventuelles modifications pouvant affecter la réglementation relative à la réhabilitation de l'habitat. Pour être financé, le logement doit se situer dans un immeuble en bon état ou ayant engagé une démarche de remise en état (diagnostic et travaux).

Rennes Métropole intervient en complément des aides de l'ANAH et des éventuels autres financeurs sur « le reste à financer » dans la limite d'un taux maximum de financement variable selon les ressources (voir annexe) des propriétaires occupants et les engagements de location pour les propriétaires bailleurs.
Les aides de l'ANAH et des éventuelles autres financeurs viendront en déduction de celles de Rennes Métropole.

Les taux d'intervention maximum de l'ANAH appliqués sur la dépense subventionnable sont ceux définis par le règlement général de l'ANAH en vigueur (voir annexe).

En tant que délégataire et conformément à l'article R.321-21-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, Rennes Métropole peut majorer les taux, dans la limite maximale de 10 points, et les plafonds de travaux dans la limite de 25%.

Pour les travaux d'économie d'énergie dans leurs logements, les propriétaires occupants peuvent bénéficier d'une aide complémentaire : l'aide de solidarité écologique. Pour cela, le propriétaire occupant doit remplir les conditions définies par l'ANAH dans l'arrêté du 6 septembre 2010 (voir annexe) et les travaux réalisés doivent permettre un gain de 25% d'économie d'énergie, exprimé en KwH/m²/an.
En secteur OPAH, l'aide de solidarité écologique (ASE) s'élève à 1 600 € par propriétaire occupant et s'ajoute à l'aide au titre du droit commun de l'ANAH.

Exemple pour un propriétaire occupant sous plafond de ressources ANAH « modestes » :

Coût des travaux subventionnables : 15 000 € (travaux classiques)
Taux financement ANAH : 30%
Financement ANAH : 15 000 € x 30 %, soit 4 500 €
Taux de financement Rennes Métropole : 80%
Financement Rennes Métropole : 15 000 € x 80% **-** 4 500 €, soit 7 500 €

Si le dossier de travaux du propriétaire occupant est également présenté au financement du programme « Habiter mieux », l'aide de Rennes Métropole comprend l'aide complémentaire au titre de l'Aide de Solidarité Écologique (ASE) d'un montant maximum de 500 € par logement.

Pour les propriétaires bailleurs, le taux maximum d'intervention pourra être ajusté à la baisse au cas par cas en fonction du rapport entre la contrepartie sociale et le gain économique pour le bailleur. Ce rapport devra être évalué au moyen d'une simulation type MOPI ou Mini-SIM. La simulation devra être préparée par Territoires Publics en charge du suivi-animation.

Le conventionnement des logements doit s'inscrire dans le cadre de l'application de la grille des loyers ci-dessous. Celle-ci a été construite en référence aux loyers de marché à la relocation observés par l'ADIL sur l'année 2009.

Le versement des aides donnera lieu à une convention financière entre Rennes Métropole et le propriétaire occupant ou le propriétaire bailleur.

Les tableaux des aides mobilisables pour les parties privatives des propriétaires occupants et bailleurs sont sur les pages suivantes.

Pour les **<u>propriétaires occupants</u>**, le niveau d'aide octroyé sera le suivant :

Programme d'Action Territorial - Rennes Métropole

Aides aux propriétaires occupants dans le cadre de l'OPAH

Applicable aux dossiers déposés à l'ANAH à compter du 1er janvier 2011

Nature des travaux		Aides ANAH Plafond des travaux subventionnables HT	Aides ANAH Taux maximum de la subvention	Aides ANAH Subvention maximum hors FART	Aides ANAH Ménages éligibles / Plafonds de ressources	+	Aide de Solidarité Ecologique	+	Aides Rennes Métropole Travaux subventionnables = plafond ANAH + honoraires + TVA	Aides Rennes Métropole Taux maximum de la subvention
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne (insalubrité ou péril) **ou très dégradé** (selon grille ANAH d'évaluation de la dégradation)		62 500 €	60%	37 500 €	Très modestes, modestes ou majorés	+	2 100€ (si économie d'énergie >25%)	+	complément jusqu'à 80% HT pour les PO modestes	
Travaux d'amélioration (projet visant à répondre à une autre situation)	**Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat** *(Petite LHI : insalubrité , péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin)*	25 000 €	60%	15 000 €	Très modestes, modestes ou majorés				complément jusqu'à 95% HT pour les PO très modestes	
	Pour l'autonomie de la personne - situation de handicap et perte d'autonomie liée au viellissement *(sur justificatif et diagnostic autonomie)*		60%	15 000 €	Ménages aux ressources très modestes				complément jusqu'à 95% HT	
			45%	11 250 €	Ménages aux ressources modestes /"plafonds majorés"				complément jusqu'à 80% HT	
	Autres travaux		45%	11 250 €	Ménages aux ressources très modestes				complément jusqu'à 95% HT	
			30%	7 500 €	Ménages aux ressources modestes /"plafonds majorés"				complément jusqu'à 80% HT	

Précisions :

Il n'y a pas de priorités entre les dossiers et pas de clefs d'arbitrage mises en place par Rennes Métropole

Rennes Métropole /DGAU/DEP/Hab/MC

Avril 2011

Pour les **propriétaires bailleurs**, le niveau d'aide octroyé sera le suivant :

Programme d'Action Territorial - Rennes Métropole
Aides aux propriétaires bailleurs dans le cadre de l'OPAH

Applicable aux dossiers déposés à l'ANAH à compter du 1er janvier 2011

Mise à jour : **juillet 2011**

Aides ANAH											Aides Rennes Métropole	
Priorités	**Nature des travaux**			**Niveau de loyer**	**Plafond des travaux subventionnables HT**	**Taux maximum de la subvention**	**Subvention maximum**	**Eléments complémentaires à l'instruction**	**Prime de reduction de loyer**	**Prime de réservation**	**Travaux subventionnables = plafond ANAH**	**Taux maximum de la subvention**
1	**Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé** (sortie d'insalubrité, de péril, de saturnisme et tous travaux au profit de la santé des occupants)		**Choix du conventionnement**	Loyer Très social à Social	1 250€/m² (limité à 80 m²)	45%	45 000 €	1/ Classe énergétique minimum après travaux : D 2/ Simulation sur l'investissement locatif	+ 100€/m² limité à 80 m² et s/ réserve de la participation d'une collectivité	+ 2 000€/logt si convention de réservation : - au profit d'un collecteur d'Action Logement ou - au profit de la réservation Préfet avec loyer ANAH très social	+ complément jusqu'à 90% HT	
				Loyer Très social à Social avec GLA								
				Loyer dérogatoire Très social à Social							complément jusqu'à 65% HT	
				Loyer Intermédiaire								
2	**Travaux d'amélioration** visant à répondre à une situation	**Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat** (petite « LHI » : insalubrité, péril, sécurité des équipement commun, et risque saturnin)	**Choix du conventionnement**	Loyer Très social à Social	937,5€/m² (limité à 80 m²)	45%	22 500 €				complément jusqu'à 90% HT	
		Pour l'autonomie de la personne		Loyer Très social à Social avec GLA								
3		**Pour réhabiliter un logement dégradé**		Loyer dérogatoire Très social à Social		35%	17 500 €				complément jusqu'à 65% HT	
		Suite à une procédure RSD		Loyer Intermédiaire								
		Transformation d'usage										

Précisions :
Il n'y a pas de priorités entre les dossiers et pas de clefs d'arbitrage mises en place par Rennes Métropole

Rennes Métropole /DGAU/DEP/Hab/MC

Avril 2011

Niveau de loyers conventionnés social dérogatoire et intermédiaire applicable au 1er janvier 2011

Niveau réglementaire au 1/1/2011	5,57	5,73	6,65	7,79

Loyer mensuel en €/m2 modulée par type	Loyer très social	Loyer social	Loyer très social dérogatoire (LTSD)	Loyer social dérogatoire (LSD)	Loyer intermédiaire	Loyer de marché *	Ecart marché - loyer social en %	Ecart marché - loyer social en €
Rennes y compris OPAH								
T1	5,57	5,73	6,65	7,79	11,31	14,14	59%	8,41
T2 ou logt <=50m²	5,57	5,73	6,37	7,18	8,62	10,78	47%	5,05
T3	5,57	5,73	6,03	6,49	7,26	9,07	37%	3,34
T4 et +	5,36	5,52	Pas de LTSD	Pas de LSD	6,01	7,51	24%	1,78

Dans le cadre de l'OPAH RU, accompagnée par Rennes Métropole, la prime de réduction de loyer de l'ANAH (100 €/m² dans la limite de 80m²/logement) pourra être mobilisée dans le cadre de conventionnement social et très social.

5. Le déblocage des subventions

5.1 Les modalités

Attention, pour permettre le versement des aides attribuées, le RIB doit indiquer les références du ***compte spécifique aux travaux au nom de la copropriété*** et non pas le compte général du syndic.

Exemple *: Copropriété « adresse »*
Compte travaux
Domiciliation : Nom et adresse du syndic

5.1.1. Le versement des aides de l'ANAH

Dès la notification de la décision attributive de subvention, une avance de 40% du montant prévisionnel de la subvention (dans la limite de 300 000€) peut être versée sur demande expresse du syndic et sur présentation d'un ordre de service signé prévoyant le démarrage des travaux dans un délai maximal de trois mois.
Des demandes d'acompte peuvent être faites en cours de chantier sur justification de l'avancement des travaux dans la limite de 70 % de l'engagement de subvention, déduction faite le cas échéant de l'avance versée.
Un formulaire de demande d'acompte est à transmettre à l'ANAH accompagné d'un RIB, d'un relevé bancaire présentant un compte crédité de 30% du coût des travaux TTC et du justificatif des travaux.

Toute demande d'avance (**Annexe 10**) ou d'acompte (**Annexes 11 et 12**) doit transiter par Territoires Publics qui en vérifiera la recevabilité et le transmettra à l'ANAH.
Le paiement du solde de la subvention ANAH doit également transiter par Territoires Publics qui vérifiera la complétude de la demande et établira les documents administratifs correspondant.
La demande doit être constituée des éléments suivants :
- Les factures définitives récapitulatives détaillées des travaux (ne pas joindre les demandes d'acompte ou les situations intermédiaires), compris honoraires divers (CSPS, maîtrises d'œuvre, diagnostics, syndic…)
- Le formulaire ANAH de fin de travaux signé par le syndic
- Un RIB

Au moment de la liquidation de la subvention, Rennes Métropole, en tant que délégataire des aides à la pierre, procède, s'il y a lieu, à l'écrêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement et des éléments produits par le bénéficiaire. En effet, le montant de la subvention versée par l'ANAH ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80% du cout global de l'opération TTC.

5.1.2 Le versement des aides de Rennes Métropole

L'engagement financier de Rennes Métropole intervient à l'issue de la procédure d'instruction du dossier de financement par les services de l'ANAH et après passage du dossier en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).
Cet engagement est voté, par la suite, en conseil communautaire et fait l'objet d'une convention financière avec chaque syndic ou propriétaire.

<u>Pour les aides attribuées au syndicat des copropriétaires pour les parties communes</u>

Cette convention précise notamment les conditions de versement rappelées ci-après.

Les appels de fonds	Conditions	Pièces à fournir
1er acompte 50% de l'aide	Travaux d'exécution de l'opération commencés	- Attestation de maître d'œuvre **<u>ou</u>** déclaration d'ouverture de chantier **<u>ou</u>** ordre de service aux entreprises **<u>ou</u>** tout autre document indiquant le démarrage des travaux *NB : la copie des marchés ne vaut pas démarrage des travaux* - RIB
Solde 50% de l'aide	Achèvement des travaux	- Attestation de maître d'œuvre **<u>ou</u>** déclaration d'achèvement de travaux **<u>ou</u>** procès-verbal de réception de travaux **<u>ou</u>** tout autre document indiquant la fin de chantier) ; - Bilan financier détaillé définitif de l'opération ; - Copie du carnet d'entretien à jour intégrant le diagnostic de la maîtrise d'œuvre ayant présidé aux travaux financés ; - Photo du panneau de chantier conforme à la charte graphique définie par la Ville de Rennes. - RIB

Si la demande de versement est déposée incomplète, il sera transmis par mail un avis de non recevabilité de la demande. Aucune autre relance ne sera faite par la suite. Il appartient au syndic de s'assurer de fournir les pièces justificatives demandées conformément à la convention signée.

La demande de versement de l'aide doit comporter un courrier de sollicitation adressé au Président de Rennes Métropole et accompagné de l'ensemble de ces pièces. L'instruction du solde de la subvention sera traitée par Territoires Publics. Si, au vu du bilan de l'opération, il apparaît que le coût des travaux est moins élevé qu'à l'établissement de la convention financière, Rennes Métropole ajustera son aide au prorata du coût total.

Il est possible de solliciter le versement de l'aide de Rennes Métropole en une seule fois sur présentation de l'ensemble des pièces nécessaires au versement du premier acompte et du solde de la subvention.

<u>Pour les aides attribuées aux propriétaires, bailleurs ou occupants pour les parties privatives</u>

Les appels de fonds	Pièces à fournir	
	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants
Paiement en 1 seule fois après achèvement des travaux	Copie de la convention à loyer « social » ou « intermédiaire » signée, Copie du bail d'entrée dans les lieux du locataire, Copies des factures des travaux dans le logement représentant un montant total au moins équivalent à celui à verser, RIB	Copies des factures des travaux dans le logement représentant un montant total au moins équivalent à celui à verser, RIB

La demande de versement de l'aide doit comporter un courrier de sollicitation adressé au Président de Rennes Métropole et accompagné de l'ensemble de ces pièces. Si, au vu du bilan de l'opération, il apparaît que le coût des travaux est moins élevé qu'à l'établissement de la convention financière, Rennes Métropole ajustera son aide au prorata du coût total.

5.2 Les demandes d'acompte (étape 4)

Les demandes d'acompte au début des travaux sont déposées par Territoires Publics :

- ANAH : 40 % de la subvention accordée (**Annexe 10**)
- Rennes Métropole : 50 % de la subvention accordée (**Annexe 11**)

Les demandes d'acompte en cours de travaux sont elles aussi déposées par Territoires Publics (**Annexe 12**) en fonction de l'avancement du chantier.

Nota : À mi- chantier une visite de contrôle sera réalisée à l'initiative de Territoires Publics afin de suivre l'avancement du projet et son respect.

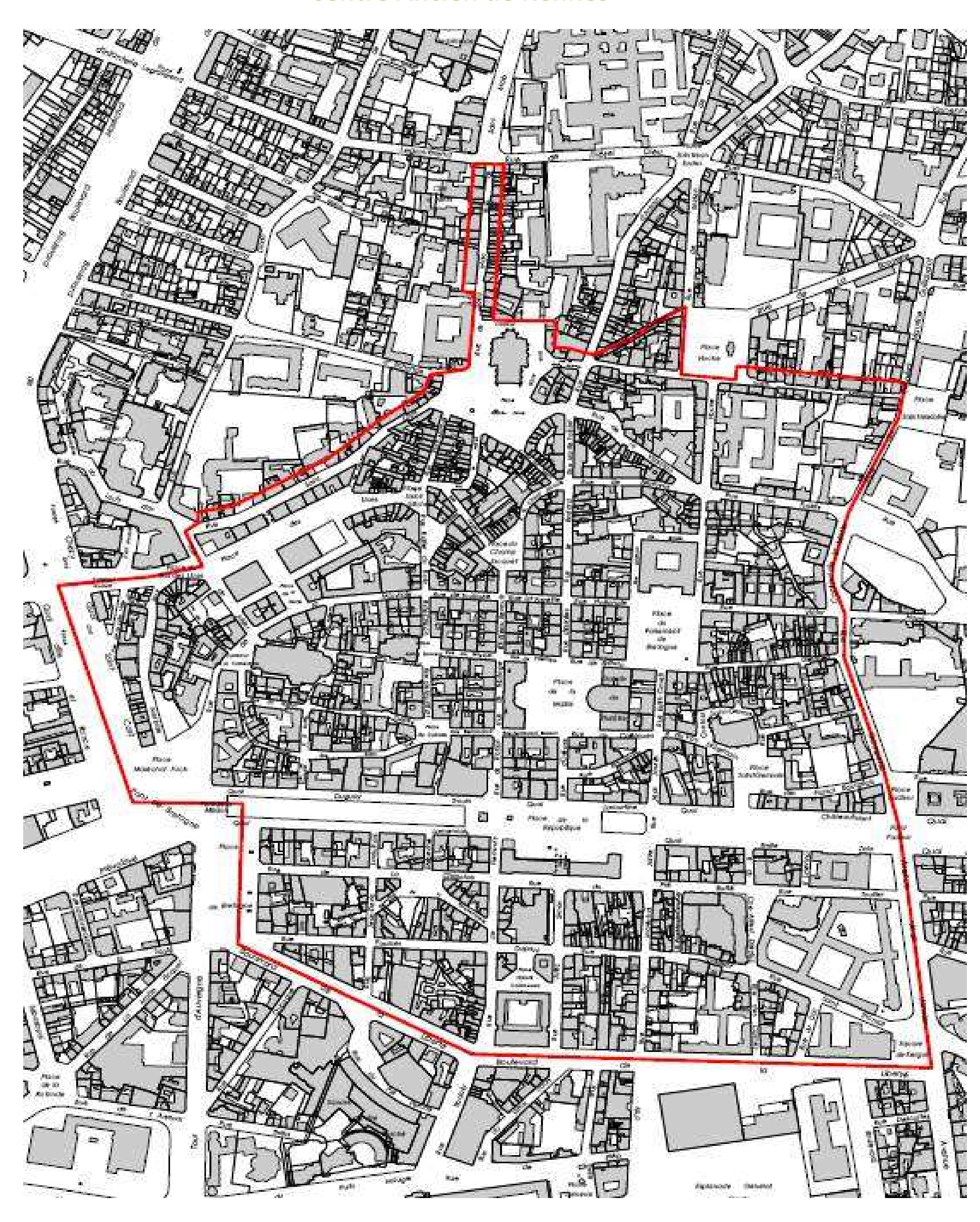
5.3 La clôture de chantier et le déblocage du solde (étape 5)

À la fin du chantier et à l'initiative de Territoires Publics, une visite de contrôle sera organisée en vue de l'acceptation des travaux.

La demande de déblocage des aides auprès des différents financeurs (solde) sera assurée par Territoires Publics (Liste des pièces à fournir en **Annexe 13**).

6. Les annexes

<u>ANNEXE 1</u> : Plan du périmètre de l'OPAH RU Copropriétés dégradées Centre Ancien de Rennes



ANNEXE 2 : Questionnaire à la copropriété





« O.P.A.H. RU Copropriété Rennes Centre Ville »

Précisions à fournir sur le fonctionnement de la copropriété

Adresse de la copropriété ______________________________

Coordonnées du syndic______________________________

Nom du gestionnaire ______________ Tél. ______________

Votre date de 1ère nomination comme syndic (ancienneté)______________

❶ Nombre de lots principaux à **usage d'habitation :** .... ______________
dont nombre de propriétaires occupants :........... ______________
dont nombre de propriétaires bailleurs :.............. ______________
Nombre de lots principaux à **usage commercial ou professionnel :** ______________

❷ Existence d'un **règlement de copropriété**______________ ❑ oui ❑ non DATE : ________
- d'un état descriptif de division ______________ ❑ oui ❑ non DATE : ________
- de modificatifs éventuels ______________ ❑ oui ❑ non DATE : ________

❸ **Liste des copropriétaires** avec la répartition des charges communes (générale, escalier, …). **A joindre**

❹ **Coordonnées des copropriétaires** (adresse, tél., date d'acquisition). **A joindre**

❺ **Travaux lourds** sur les parties communes (hors entretien courant) depuis 5 ans
déjà réalisés ? ❑ oui ❑ non **projet en cours** (voté ou à voter) ? ❑ oui ❑ non **refusés en AG** ? ❑ oui ❑ non

Préciser la **nature des travaux concernés**

❻ **Information sur la situation financière de la copropriété**
Nombre de copropriétaires concernés par des impayés importants ou réguli
Y a-t-il des plans d'étalement d'appels de fonds exceptionnels en cours ?....
Y a-t-il des moratoires pour le paiement des charges ?................................
Existe-t-il un fonds de travaux (art 18) ....
Prêt de copropriété en cours...
Y a-t-il une procédure judiciaire en cours .... préciser :

❼ **Deux derniers PV d' AG**. **A joindre**

❽ Existence d'un conseil syndical ❑ oui ❑ non

❾ **Commentaires** sur le fonctionnement général de la copropriété, sur la volonté e/ou sa capacité à supporter les travaux et les mener à terme au niveau financier


Annexe3 : Diagnostic préalable



OPAH - RU Copropriétés dégradées
Rennes Centre-ville



Diagnostic préalable

Dossier de présentation

Adresse immeuble______________________________

Bureau d'études ______________________________

Nom du technicien ______________________________

Syndic______________________________

Date réalisation ______________________________

Avertissement

Le présent document liste et informe sur la nature et le contenu du « diagnostic » attendu dans le cadre de l'OPAH RU copropriétés dégradées du centre-ville de Rennes.
Ce diagnostic constitue la première étape de la démarche de la copropriété pour la réhabilitation de l'immeuble.
Il a pour objectif de permettre à la copropriété d'apprécier l'état général du bâtiment en déterminant la nature et l'urgence des travaux à prévoir, leurs priorités les uns par rapport aux autres et l'ordre de grandeur de coût des travaux, donnée indispensable pour engager une démarche cohérente d'interventions.
Il est basé sur un état des lieux complet abondé si besoin par des investigations de types sondages ponctuels limités, ou d'expertise plus détaillée notamment pour ce qui concerne …..
Il intégrera un relevé exhaustif des logements afin d'en déterminer l'état exact au regard des réglementations sanitaires et de la sécurité incendie.

Le coût de la prestation proposée à la copropriété sera forfaitaire et le diagnostic n'induira pas de fait une réalisation de travaux (exemple : un dégradage complet de l'enduit d'une façade arrière en pans de bois pour analyse des bois, entraîne ipso facto la réfection de la façade, parfois au détriment d'investissements plus urgents pour la sécurité des occupants)
Cette étude présentée en assemblée générale de copropriété par le bureau d'études, doit être ensuite intégrée au carnet d'entretien de l'immeuble et devenir le guide de programmation des travaux et d'entretien de l'immeuble sur les années à venir.
Ce diagnostic et les frais de sondage ponctuels ou d'expertise complémentaire, est subventionné jusqu'à 75 % lorsque la copropriété engage un programme de travaux suffisant pour améliorer significativement la sécurité des occupants et pérenniser l'immeuble.

territoires PUBLICS
opérations d'urbanisme équipements publics

Contenu du diagnostic

Les éléments listés ci-dessous constituent les données de base minimum à intégrer à l'étude ; un dossier photos illustrera aussi précisément que possible les différents points traités ; un cahier de relevés en plans / coupes / élévations est indispensable.

Volet urbain :

- Plan de situation
- Plan masse et photo permettant de situer de l'immeuble dans son environnement proche et lointain
- Place, rôle et articulation de l'îlot dans le quartier, voire dans la ville en terme de fonctionnement urbain
- Plan de masse avec gabarit des différents bâtiments, usage global des bâtiments, références cadastrales, organisation des accès.
- Place, rôle et articulation de l'immeuble dans son l'îlot

Volet patrimonial :

- Typo-morphologie des constructions
- Historique de la construction de l'immeuble et de son évolution à travers les époques (se référer entre autres au « Banéat », aux archives départementales…) en précisant les divers remaniements identifiés
- Éléments remarquables patrimoniaux extérieurs et intérieurs (exemples : portes et fenêtres d'origine, escalier, lambris, charpente, carrelages, parquets, décors, enduits d'origine, badigeons, fresques…)
- Repérage des anomalies patrimoniales (exemples : parties de cages d'escalier aménagées en locaux privatifs, planchers de qualité habillés de revêtements contemporains, inadéquation entre formes architecturales et fonctions actuelles, repérage des chargements de structures anormaux –chapes béton-)
- Classement réglementaire au plan de sauvegarde et de mise en valeur.



Volet structurel :

Ce volet de l'étude vise à déterminer la descente de charge qui s'effectue dans l'immeuble. Un levé en plan abondé de coupes sont attendus. Des sondages destructifs ponctuels sont conseillés à ce stade afin d'apprécier plus avant certains constats.

- Organisation actuelle des locaux quelle que soit leur nature, repérés par niveau sur plans cotés
- Analyse du mode constructif de l'immeuble (nature des murs, sens de portée, emplacement des refends, organisation des murs fumée…)
- Analyse de report des charges et de l'état structurel du bâti avec identification des points de faiblesses potentiels ou constatés (abouts de solives dégradés, encadrement défectueux, état des planchers sous les pièces d'eau, refends fissurés, surcharge de plancher, suppression de porteurs, suppression de cheminées, percements des refends,….)
- Analyse des planchers hauts des caves, des souches de cheminée, des charpentes et des couvertures
- Analyse des contraintes liées à l'usage des locaux commerciaux
- Coupe en élévation sur les endroits repérés comme potentiellement à traiter.

Volet sanitaire :

- Analyse de la desserte des eaux usées, sondage des dalots si nécessaire, recherche des points de raccordement au réseau public (avec l'aide des services de la Ville si besoin)
- Analyse de la desserte des eaux pluviales
- Vérification exhaustive des logements au regard des règles opposables du Règlement Sanitaire Départemental (1 fiche par logement selon la trame jointe à ce document en annexe 1)
- Vérification de la conformité du stockage des poubelles
- Vérification des contrôles obligatoires :
  - CREP - Constat des Risques d'Exposition au Plomb
  - DTA – Diagnostic Technique Amiante

  Nota : Les éléments signalés dans ces diagnostics devront être pris en considération dans la réalisation des travaux.



Volet sécurité

La grille d'analyse « Sécurité incendie – Bâtiments d'habitation anciens – Diagnostic simplifié » de la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction peut servir de base à cette analyse

- Schéma d'évaluation du risque incendie et d'évacuation pour l'ensemble des lots de l'immeuble (cf forme du document du cabinet d'architecte Liouville Jan et Associés en annexe 2 à titre d'exemple)
- Détermination du risque incendie lié à la nature du commerce ou à son mode de fonctionnement (exemple : porte de cuisine de restaurant laissée ouverte en permanence sur la cage d'escalier…)
- Analyse de l'accès de l'immeuble par les services de secours
- Qualité d'isolement au feu des portes palières, des murs séparatifs logement-parties communes, d'accès aux combles, aux sous-sols…
- Vérification des garde-corps (solidité, hauteur…)
- Diagnostics des installations des concessionnaires (colonnes montantes électriques, de gaz, d'eau potable, courants faibles)

Volet énergétique

- Évaluation du comportement thermique général de l'immeuble par identification des faiblesses énergétiques évidentes (isolation des caves, des combles, qualité des menuiseries, qualité de pose des menuiseries)
- Analyse du mode de chauffage, des entrées d'air parasites, de l'inertie du bâti (nature et qualité des remplis extérieurs et intérieurs) sans pour autant réaliser des investigations du type DPE
- Une identification des ponts thermiques par caméra thermique peut être utilement intégrée à l'étude
- Une étude thermique pourra au cas par cas être proposée

Par suite il s'agira d'améliorer les points de faiblesses identifiés, sans pour autant qu'une labellisation ne soit exigée. Des suggestions complémentaires pourront être proposées (chauffage collectif, …).



Volet social

Données à établir avec le syndic de l'immeuble. L'objectif est d'apprécier les points de blocage possibles dans les prises de décision de travaux.

- Nom et adresse des propriétaires des différents lots principaux et tantièmes correspondant
- Précisions sur la nature de la propriété (occupant, bailleurs, indivision, succession en cours, …)
- Les données relatives aux occupants sont à produire (PO âgé, modeste, en difficulté sociale, étudiant, commerçant,…) et à intégrer à la fiche logement (annexe 1 du diagnostic)
- Capacité financière : Ressources du PO, montant des loyers perçus par les PB… Sur la base des renseignements fournis par le syndic, Territoires Publics prendra contact avec l'ensemble des copropriétaires pour récupérer ces données financières destinées à aider la copropriété à monter son projet.

Classification de l'urgence des travaux, estimation par phase

Évaluation sommaire des travaux déterminée selon l'ordre d'urgence des interventions, conduisant le cas échéant à un phasage des travaux
Il est ici rappelé que seul deux phases de travaux sont instruites au titre des demandes de subventions.

Nota : Territoires Publics pourra, pour la présentation en Assemblée Générale de copropriété, à partir de l'évaluation des travaux, estimer les aides financières possibles correspondant, permettant une prise de décision en toute connaissance de cause sur l'ampleur des travaux à engager.

ANNEXE 1

Fiche logement

Date du relevé (établir une fiche par logement visité) **:** ______________________________

Adresse du logement______________________________

Immeuble____ **Étage** **Porte** ______________________________**Type** _________ **Surface** (approximative)____________

Statut d'occupation ❑ **PO** (propriétaire occupant) ❑ **HV** (location vide) ❑ **HM** (location meublée) ❑ **VA** (vacant) ❑ **LP** (local professionnel)

❑ **LC** (local commercial)

Age de l'occupant……. Profession………………………….. Nombre d'occupants………… Loyer actuel……………………€

Intérieur du logement dans sa globalité	**oui**	**non**
Sols en mauvais état …………	❑	❑
>Nature (parquet, moquette sur chape) et qualité (parquet de Versailles…) :…………		
Murs en mauvais état …………	❑	❑
>Nature, revêtement et désordres :…………		
Plafonds présentant des risques de chutes de matériaux…………	❑	❑
Escaliers intérieurs dangereux …………	❑	❑
Rampes /gardes corps descellés ou absents (escaliers intérieurs au logement ou/et aux fenêtres)	❑	❑
Isolation ou faux plafonds dégradés…………	❑	❑
Isolation absente ou insuffisante …………	❑	❑
Infiltrations ou remontées d'eau (humidité, moisissures)…………	❑	❑
Installation électrique dangereuse…………	❑	❑
Installation électrique ne permettant pas le branchement d'appareils ménagers courants…………	❑	❑
Installation de chauffage non adaptée…………	❑	❑
Défaillance au niveau des cheminés (suppression du foyer, du conduit)…………	❑	❑
> Qualité (bois, marbre…)…………		
Absence de gainage des conduits de gaz brûlés des appareils au gaz …………	❑	❑
Éclairage électrique défectueux…………	❑	❑
Canalisations détériorées…………	❑	❑
Éclairement naturel insuffisant …………	❑	❑
Fenêtres ne s'ouvrant pas sur l'extérieur…………	❑	❑
>État et nature des fenêtres (bois PVC, dble vitrage…A détailler par fenêtre si besoin) …………		
Ouvertures ne permettant pas un renouvellement d'air suffisant…………	❑	❑
Absence de **ventilation** (VMC, statique) …………	❑	❑
Pièce principale a un volume ou une surface suffisante (9 m² et 2,2 m sous plafond) …………	❑	❑

	Oui	**non**
Présence d'animaux …………	❑	❑
Nombre d'animaux…………		

Cuisine et sanitaire	**oui**	**non**
Absence d'évier…………	❑	❑
Absence d'alimentation en eau potable …………	❑	❑
Absence d'alimentation en eau chaude…………	❑	❑
Pression et débit de l'eau insuffisants …………	❑	❑
Absence d'évacuation des eaux usées…………	❑	❑
Évacuation des eaux usées défectueuses …………	❑	❑
Absence de siphon (odeurs) …………	❑	❑
Absence de WC intérieurs (à système d'eau)…………	❑	❑
Présence de WC à broyeur …………	❑	❑
Absence de séparation entre les WC et la cuisine…………	❑	❑
Absence de douche ou de baignoire…………	❑	❑
Étanchéité du bac à douche (pourtour) défaillante …………	❑	❑
Aménagement de la douche ou de la baignoire ne permettant pas l'intimité …………	❑	❑

Conformité au Règlement Sanitaire Départemental (le logement satisfait-il aux règles de surface, d'éclairement, de ventilation, les installations d'électricité, gaz, chauffe-eau…sont-elles conformes ?)

Éléments patrimoniaux remarquables du logement (parquet Versailles, cheminées en marbre, lambris, portes d'origine…)
Sécurité incendie Rappel des principes à respecter (l'objectif poursuivi étant le respect de l'article R 111-13 du CCH) : - tout faire pour limiter le feu dans 2 dimensions, c'est-à-dire limiter le feu à l'emprise du logement et éviter sa propagation dans les étages, pour cela renforcer l'enveloppe isolante du logement en intervenant sur la suppression des vitrages donnant sur la cage d'escalier (ou les remplacer par des verres coupe-feu) et les ventilations, en améliorant les portes palières existantes ou en les remplaçant pour les rendre coupe-feu ½ heure, en recoupant les volumes en particulier dans les combles… - Pour les combles, présence d'espaces refuges, existence de dessertes par escalier double - Étudier la remise à l'air libre des escaliers existants - Considérer les moyens de secours des pompiers : camion échelle depuis la rue et échelle deux plans depuis les cours (soit une hauteur de 8m) <u>Le logement satisfait-il à ces données de base ?</u> <u>Sinon quels sont les travaux à prévoir ?</u>
Appréciation sur l'état général du logement (exemple : bon état général, gros problème d'aération, suroccupation, sanitaires dégradés…)
Remarques complémentaires (divers, difficulté particulière liée à l'occupant, ou au mode d'occupation,….)


Logement non secourable.

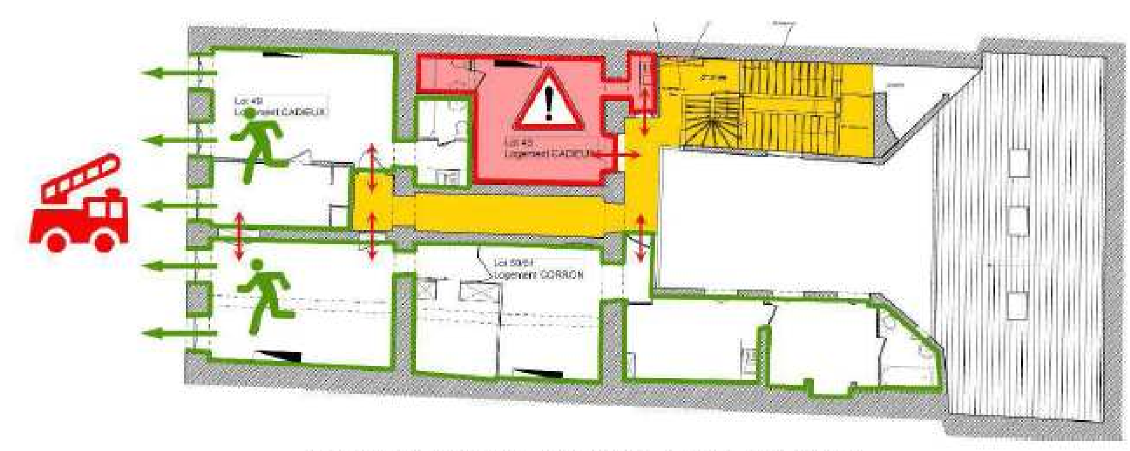

Attention à la résistance au feu


Sauvetage possible


Parties communes.


Appartement secourable


Accès pompiers


Schéma de principe – sécurité incendie 3ème étage

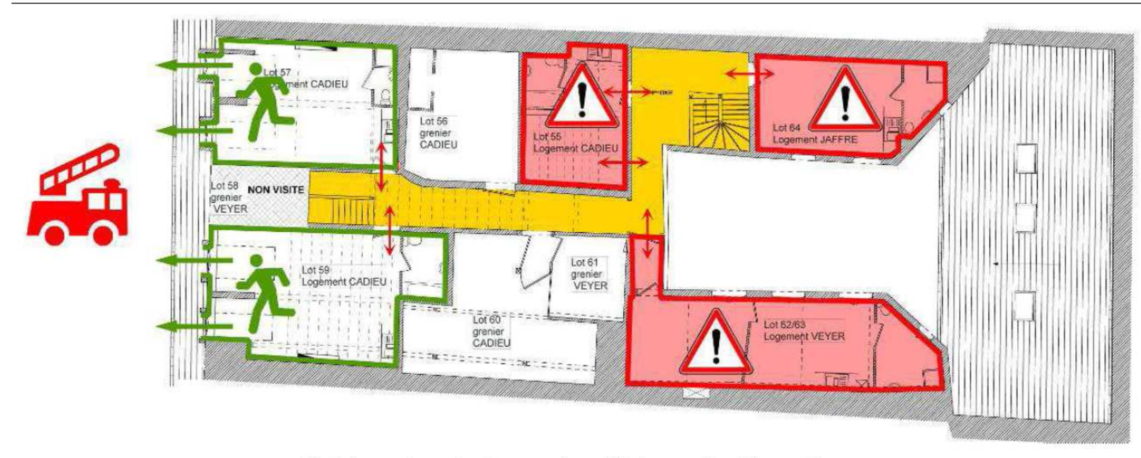


Schéma de principe – sécurité incendie 4ème étage

Schéma de sécurité incendie

Exemple : Extraits d'un diagnostic de : SARL LIOUVILLE, JAN & Associés

Contacts utiles

Territoires Publics

Bureaux :	Adresse postale :
17, quai Lamennais	1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
35000 Rennes	CS 50726
Tél : 02.99.35.22.00	35207 Rennes Cedex 2

STAP 35 (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine d'Ille et Vilaine
(Bâtiments de France)
6, rue du Chapitre
35000 Rennes
Tél : 02.99.29.67.60

SDIS (Service Départemental de Sécurité Incendie et de Secours)
Service Prévention
35000 Rennes
Tél : 02.99.78.52.03

VILLE DE RENNES

Service Hygiène et Santé	**DAO-Service Droit des Sols**	**Direction des Rues - Service Assainissement**
14 rue Saint-Yves	Hôtel de Rennes Métropole	Rue Dupont des Loges
35000 Rennes	4 av. H. Fréville 35207 Rennes	35000 Rennes
Tél : 02.23.62.22.10	Tél : 02.99.86.60.60	Tél : 02.23.62.10.10

ANNEXE 4 : Constitution du dossier de financement

Pièces à fournir pour constitution du dossier de demande de subvention copropriété

- Formulaire ANAH « demande de subvention » (annexe 5)

- PV AG décidant les travaux, le calendrier prévisionnel du déblocage des subventions et autorisant le syndic à représenter la copropriété auprès de l'ANAH ;

- Plan de financement prévisionnel (annexe 6)

- RIB compte spécifique travaux au nom de la copropriété

  Copropriété xxxx

  Compte Travaux

- Carte professionnelle du syndic

- Dossier technique comprenant :
  - Plans situation, masse, niveaux, coupe si nécessaire, plans de toiture et façades si besoin…
  - Devis détaillés avec indications des coordonnées professionnelles (adresse, inscriptions au registre du commerce ou du métier)
  - Notes prévisionnelles honoraires :
    - Diagnostics préalables
    - maîtrise d'œuvre
    - SPS
    - bureau technique
    - honoraires syndic
  - Dommage d'ouvrage

- Récépissé dépôt permis de construire ou déclaration préalable

ANNEXE 5 : Formulaire de subvention ANAH

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- Nom de la copropriété : ....
- Nombre total de bâtiments : ⎣⎣⎦ Bâtiment(s) concerné(s) par les travaux : ....
- Année d'achèvement : ⎣⎣⎣⎣⎦
- Adresse : ....

  Code Postal : ⎣⎣⎣⎣⎣⎦ Commune : ....
- Nombre total de logements de la copropriété : ⎣⎣⎣⎦ Nombre de tantièmes : ⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎦
- Nombre de logements mis en location, à titre de résidence principale, concernés par les travaux : ⎣⎣⎣⎦

  représentant : ⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎦ tantièmes

  dont logements appartenant à des organismes sociaux (HLM, SEM, ...) : ⎣⎣⎣⎦ représentant : ⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎦ tantièmes
- Nombre de logements occupés par leurs propriétaires, à titre de résidence principale, concernés par les travaux : ⎣⎣⎣⎦

  représentant : ⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎦ tantièmes
- Commerces ou autres locaux : ⎣⎣⎣⎦
- Nombre de lots d'habitation (*si différent du nombre de logements*) : ⎣⎣⎣⎦ dont à titre de résidence principale : ⎣⎣⎣⎦
- L'immeuble est-il dans le périmètre d'une :

  OPAH copropriété en difficulté ? : Oui ☐ Non ☐ ou d'un plan de sauvegarde ? : Oui ☐ Non ☐
- L'immeuble fait-il l'objet :
  - d'une procédure d'insalubrité ou d'un arrêté de péril ou d'un arrêté de mise en sécurité des équipements collectifs ? :

    Oui ☐ Non ☐ Date de l'arrêté : ⎣⎣⎦ ⎣⎣⎦ ⎣⎣⎣⎣⎦
  - d'une injonction d'enlèvement des peintures au plomb ? :

    Oui ☐ Non ☐ Date de l'injonction : ⎣⎣⎦ ⎣⎣⎦ ⎣⎣⎣⎣⎦
- Un rapport constatant l'insalubrité de l'immeuble a-t-il été réalisé ? : Oui ☐ Non ☐

  Si oui, indiquer le nom de l'organisme qui a établi ce rapport ....
- Les travaux concernés par la demande ont pour objet :
  - une copropriété sous administration judiciaire : Oui ☐ Non ☐
  - l'accessibilité de l'immeuble : Oui ☐ Non ☐

  Si oui, préciser le nombre d'accès à l'immeuble ou aux immeubles modifiés ou rendus adaptés ⎣⎣⎦

DÉSIGNATION DU MANDATAIRE

Le syndicat des copropriétaires est représenté par :

- Raison sociale : ....
- Nom et prénom du représentant légal : ....
- Adresse : ....

  Code Postal : ⎣⎣⎣⎣⎣⎦ Commune : ....
- Téléphone : ⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎦ • Télécopie : ⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎣⎦ • Mél. : ....
- Le mandataire est-il : - syndic de l'immeuble[1] ? : Oui ☐ Non ☐

  - administrateur provisoire ? : Oui ☐ Non ☐

Ce mandataire a été désigné pour représenter la copropriété afin de :

- remplir et signer le formulaire de demande de subvention,
- déposer le dossier de demande de subvention,
- recevoir la notification de la décision de subvention,
- présenter les pièces justificatives de l'exécution des travaux.

MOYENS COMPTABLES ET FINANCIERS DE LA COPROPRIÉTÉ

- Le syndicat des copropriétaires dispose-t-il d'un compte bancaire ouvert à son nom[2] ? Oui ☐ Non ☐

  Si non,

  l'assemblée générale des copropriétaires s'est-elle déjà prononcée favorablement à l'ouverture d'un tel compte ? Oui ☐ Non ☐
- Pour les subventions supérieures ou égales à 30 000 € l'attribution de la subvention est conditionnée à l'ouverture avant la décision favorable de subvention d'un compte spécifique travaux[3] permettant l'affectation des subventions au profit exclusif des travaux subventionnés, ce compte spécifique existe-t-il ? Oui ☐ Non ☐

[1] Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code civil. (article 39-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967)

[2] Un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires sera exigé pour l'octroi, l'engagement, et donc le paiement de la subvention.

[3] Aucune décision favorable de plus de 30 000 € et aucun versement d'avance sur subvention ne pourront être pris en l'absence de ce compte spécifique travaux.

2

MAÎTRE-D'ŒUVRE

Une mission complète de maîtrise d'œuvre exécutée par un architecte, agréé en architecture, technicien, bureau d'études, est obligatoire en cas d'un montant de travaux subventionnables supérieur à 100 000 € HT ou en cas d'arrêté d'insalubrité et de péril, pour les travaux de grosses réparations et de restructuration.

- Nom : ....
- Adresse : ....

Code Postal : |_|_|_|_|_| Commune : ....

- Téléphone : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| • Télécopie : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| • Mél. : ....

ENGAGEMENTS

Je soussigné(e), mandataire du syndicat des copropriétaires

Nom et prénom : ....

certifie sur l'honneur que :

- les renseignements portés sur la présente demande et dans les documents annexes sont exacts,
- les travaux faisant l'objet de la demande ne sont pas commencés à la date de dépôt du dossier ;

m'engage à :

- informer le syndicat des copropriétaires en assemblée générale, du montant de la subvention prévue pour l'immeuble ainsi que du montant effectivement versé à la fin des travaux,
- faire réaliser les travaux dans un délai de cinq ans en Plan de sauvegarde et de trois ans dans les autres cas, à compter de la notification de la subvention. Les travaux doivent être réalisés, conformément au projet présenté, par des professionnels du bâtiments inscrits soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers et comporter la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements ;

reconnais être informé que :

- seule la décision expresse d'octroi de la subvention engage l'Agence sur le plan juridique et financier,
- l'attribution de la subvention et son versement sont soumis à l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de disposer des moyens comptables et financiers exigés par la réglementation de l'Anah,
- l'Anah se réserve la possibilité de faire des contrôles à tout moment et que le non respect des engagements ci-dessus entraîne l'annulation de l'aide et le reversement des sommes versées par l'Agence pour le financement de l'opération majorées en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) entre la date du dernier versement et celle de la décision de reversement (les indices pris en compte seront ceux du 3ème trimestre de l'année précédant celle des dates de référence). Il sera appliqué des intérêts légaux en cas de non paiement dans les délais prescrits.

Fait à ...., le |_|_| |_|_| |_|_|_|_| Signature du mandataire

Toute fausse déclaration à l'occasion du dépôt de la demande de paiement, ou de toute autre démarche vis-à-vis de l'Anah entraînera le retrait de l'aide allouée, le remboursement des sommes indûment perçues éventuellement majorées par décision du Conseil d'administration, et l'interdiction de déposer en tant que mandataire, des dossiers de subvention auprès de l'Anah et ce, sans préjudice de poursuites judiciaires.



ANNEXE 6 : Formulaire – Plan de financement ANAH

Agence nationale de l'habitat Anah

| Propriétaire bailleur

cerfa N° 13 461*01

DELEGATION ....

N° de dossier |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Date du dépôt |_|_| |_|_| |_|_|_|_|

Réservé à l'Anah

PLAN DE FINANCEMENT

☐ Prévisionnel *(si le montant des travaux est supérieur à 100 000 € HT)*

☐ Définitif *(oligatoire au moment du paiement)*

IDENTITÉ DU DEMANDEUR DE LA SUBVENTION*

- Nom, prénom ou raison sociale : ....
  Adresse du domicile ou du siège : ....
  ....
  Code Postal : |_|_|_|_|_| Commune : ....
- Adresse de l'immeuble subventionné : ....
  ....
  Code Postal : |_|_|_|_|_| Commune : ....

**Reporter l'identité du demandeur figurant sur le formulaire de demande de subvention.*

FINANCEMENT DES TRAVAUX

☐ Coût total des travaux à réaliser		|_|_|_|_|_|_|_|	€ HT
☐ Coût de la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage		|_|_|_|_|_|_|_|	€ HT
☐ Honoraires de maîtrise d'œuvre		|_|_|_|_|_|_|_|	€ HT
• **Montant total de la dépense (estimée) HT**		|_|_|_|_|_|_|_|	€ HT
• **Montant total de la dépense (estimée) TTC**		|_|_|_|_|_|_|_|	€ TTC
☐ Financement :			
• Prêt bancaire (préciser l'établissement prêteur et la nature du prêt)		|_|_|_|_|_|_|_|	€
• Apport de fonds personnels		|_|_|_|_|_|_|_|	€
• Aides publiques (que vous estimez percevoir) :			
- Aide de l'Anah		|_|_|_|_|_|_|_|	€
- Région	non ☐ oui ☐ montant :	|_|_|_|_|_|_|_|	€
- Département	non ☐ oui ☐ montant :	|_|_|_|_|_|_|_|	€
- Commune ou communauté de communes	non ☐ oui ☐ montant :	|_|_|_|_|_|_|_|	€
- Communauté européenne	non ☐ oui ☐ montant :	|_|_|_|_|_|_|_|	€
- Autre aide publique (ADEME, ...)(1)	non ☐ oui ☐ montant :	|_|_|_|_|_|_|_|	€
Total des aides publiques		|_|_|_|_|_|_|_|	€
• Autre aide (Prime EDF, ...)(1)	non ☐ oui ☐ montant :	|_|_|_|_|_|_|_|	€
• **Total des ressources (prévues)**		|_|_|_|_|_|_|_|	€

Je soussigné(e), nom et prénom : ....
certifie sur l'honneur(2) l'exactitude des renseignements ci-dessus.

Fait à ...., le |_|_| |_|_| |_|_|_|_|

Signature du demandeur

(1)A préciser.

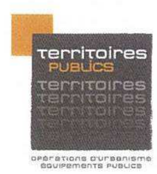
*(2)**Déclaration sur l'honneur :** Toute fausse déclaration à l'occasion du dépôt de la demande ou de toute autre démarche vis-à-vis de l'Anah entraînera le retrait de l'aide allouée, le remboursement des sommes indûment perçues éventuellement majorées par décision du Conseil d'administration, et l'interdiction de déposer en tant que propriétaire ou en tant que mandataire, des dossiers de demande de subvention auprès de l'Anah et ce, sans préjudice de poursuites judiciaires. La loi rend passible d'amende ou d'emprisonnement quiconque se rend coupable de fausses déclarations (art. L.441-1 du Code pénal).*

02/08 - N° 6

1

ANNEXE 7

Territoires Publics – 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz – CS 50726 – 35207 Rennes Cedex 2







OPAH-RU Centre Ancien de Rennes

Aides pour restaurer les parties communes des immeubles en copropriété

Conditions générales à respecter

1°) Se situer dans le périmètre de l'OPAH RU

2°) Immeuble en copropriété

3°) Immeuble à usage principal d'habitation (minimum de 75 % de logements)

4°) Immeuble nécessitant des travaux importants de remise en état

Aides financières à la copropriété

1°) immeuble moyennement dégradé

droit commun majoré

Base de subvention : Taux maximum des aides cumulées

40% des travaux et honoraires TTC plafonnés

- Subvention ANAH : 45 % des travaux subventionnables HT plafonnés à 18 750 € HT par logement*.
- Subvention de Rennes Métropole : Complément jusqu'à 40 % d'aides sur les travaux TTC compris honoraires et assurances. Subvention maximum : 5 000 € par lot principal.

2°) immeuble dégradé

droit commun aménagé

Base de subvention : Taux maximum d'aides cumulées

40% des travaux et honoraires TTC plafonnés

- Subvention ANAH : 45 % des travaux subventionnables HT plafonnés à 18 750 € HT par logement + forfait de 187 500 € HT par copropriété*
- Subvention de Rennes Métropole : Complément pour arriver à 40 % d'aides maximum sur les travaux et honoraires TTC. Subvention plafonnée à 5 000 € par lot principal.

*les honoraires ne sont pas inclus dans le plafond

Septembre2012 - Aides pour restaurer les parties communes copropriété

3°) immeuble très dégradé

Pathologie lourde

Catégorie déterminée à partir des résultats du diagnostic de l'immeuble et de l'avis du comité technique

Base de subvention : taux maximum des aides cumulées

40% du projet global TTC

- Subvention ANAH : 50 % des travaux subventionnables HT déplafonnés
- Rennes Métropole : Complément jusqu'à 40 % avec un minimum de 10 % de subvention.

4°) Aide au diagnostic technique

Le diagnostic est subventionné en complément des travaux sur les taux identiques hors plafonds. Rennes Métropole abonde ces aides à hauteur de 75 % du coût du diagnostic TTC sous condition de présentation d'un diagnostic complet et de réalisation effective des travaux de mise en sécurité de l'immeuble.

Aides complémentaires individuelles sur les travaux communs

Propriétaires occupants sous condition de ressources

10% de la quote-part de travaux

Conditions : revenus < plafond de ressources (pour 2012 revenus 2010)

Nb personnes ménage	Plaf ANAH majoré net imposable
1	17 867 €*
2	26 130 €
3	31 424 €
4	36 713 €
5	42 023 €
Par personne supplémentaire	5 292 €

Propriétaires occupants et bailleurs

Au cas par cas, si la part de subvention de RM est > à 5000 € par lot, complément de RM pour arriver à 55% d'aides sur la quote-part des travaux TTC. Subvention individualisée plafonnée à 15 000 € par lot.

Contre partie :

- Etablissement d'un état des lieux complet du logement avec chiffrage des travaux nécessaires en particulier des travaux d'hygiène et de sécurité
- Réaliser les travaux nécessaires (éventuellement subventionnés par l'ANAH)
- Pour les bailleurs, conventionner le logement (à minima en loyer intermédiaire)

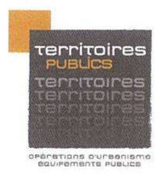
Voir fiche « Aides pour restaurer les logements propriétaires bailleurs »

Nota : l'aide personnalisée sur les travaux communs est versée au syndic.

* A titre exceptionnel, le plafond personne seule peut atteindre 19 653 €

ANNEXE 8

Territoires Publics – 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz – CS 50726 – 35207 Rennes Cedex 2







OPAH-RU Centre Ancien de Rennes

Aides pour restaurer les logements
situés dans le périmètre de l'OPAH - RU

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Conditions générales à respecter

1°) se situer dans le périmètre de l'OPAH RU

2°) Immeuble en bon état général ou engagé dans une démarche de remise en état

Aides financières aux travaux

Propriétaires « modestes »

Le montant de l'aide cumulée des différents financeurs peut atteindre

80 % des travaux subventionnables HT

Plafond des travaux pris en compte 25 000 € HT/logement.

Comprenant une subvention de l'ANAH (compris ASE) et de Rennes Métropole

Conditions :

Revenus maxima fixés pour 2012 à

Composition du ménage	Revenu fiscal de référence
1	11 614 €
2	16 985 €
3	20 428 €
4	23 864 €
5	27 316 €
Par personne supplémentaire	3 441 €



Septembre 2012 - Aides pour restaurer les logements en copropriété – Propriétaires occupants

Propriétaires très modestes

Le montant de l'aide cumulée des différents financeurs est de

95 % des travaux subventionnables HT

Plafond des travaux pris en compte 25 000 € HT/logement.

Comprenant une subvention de l'ANAH et de Rennes Métropole

Conditions :

Revenus maxima fixés pour 2011 à

Composition du ménage	Revenu fiscal de référence
1	8 934 €
2	13 066 €
3	15 712 €
4	18 357 €
5	21 013 €
Par personne supplémentaire	2 646 €

Subvention complémentaire :

- Aide des caisses de retraite pour personnes retraitées
  Montant et travaux aidés fonction de chaque caisse de retraite

Avertissement

Ne pas commencer les travaux
avant autorisation des financeurs

Pour tout renseignement
Contacter Territoires publics
Opération Centre Ancien
Bureaux : 17, quai Lamennais 35000 RENNES
Tél 02 99 35 22 00

ANNEXE 9

Territoires Publics – 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz – CS 50726 – 35207 Rennes Cedex 2







OPAH-RU Centre Ancien de Rennes

Aides pour restaurer les logements
situés dans des immeubles en copropriété

PROPRIETAIRES BAILLEURS

Conditions générales à respecter

1°) se situer dans le périmètre de l'OPAH RU

2°) Immeuble en bon état général ou engagé dans une démarche de remise en état

Aides financières aux travaux

En loyer conventionné intermédiaire

Le montant de l'aide cumulée des différents financeurs est de

65 % des travaux subventionnables HT

Plafond des travaux pris en compte 1 250 € HT/m² pour les travaux lourds (logement indigne ou très dégradé) ou de 625 € HT pour les travaux d'amélioration.

Surface maximum prise en compte : 80 m².

Comprenant une subvention de l'ANAH et de Rennes Métropole

Conditions :

S'engager à louer pendant 9 ans à un loyer maximum fixé à :

-	T1	11,31 €/m²
-	T2	8,62 €/m²
-	T3	7,26 €/m²
-	T4 et +	6,01 €/m²

Valeurs 2011 réactualisées annuellement. Loyer calculé sur les surfaces utiles



Septembre 2012 - Aides pour restaurer les logements en copropriété – Propriétaires bailleurs

- locataires respectant des revenus maxima fixés pour 2012 à

Composition du ménage	Revenu fiscal de référence
1	34 620 €
2	46 229 €
3	55 593 €
4	67 111 €
5	78 946 €
Par personne supplémentaire	9 924 €

Déductions fiscales « Borloo ancien conventionné intermédiaire »

- Loyer conventionné < 11,41 €/m² de surface utile
- Déduction forfaitaire de 30% des revenus fonciers du logement

Loyer conventionné social ou très social

Le montant de l'aide cumulée des différents financeurs est de

90 % des travaux subventionnables HT

Plafond des travaux pris en compte 1 250 € HT/m² pour les travaux lourds (logement indigne ou très dégradé) ou de 625 € HT pour les travaux d'amélioration.

Surface maximum 80 m².

Comprenant une subvention de l'ANAH et de Rennes Métropole

Conditions :

S'engager à louer pendant 9 ans à un loyer maximum fixé à :

- T1	5,73 €/m²
- T2	5,73 €/m²
- T3	5,73 €/m²
- T4 et +	5,52 €/m²

Valeurs 2011 réactualisées annuellement. Loyer calculé sur les surfaces utiles

A des locataires respectant des revenus maxima fixés pour 2012 à

Composition du ménage	Revenu fiscal de référence
1	19 417 €
2	25 930 €
3	31 183 €
4	37 645 €
5	44 284 €
Par personne supplémentaire	5 567 €

Déductions fiscales « Borloo ancien conventionné social »

- Loyer conventionné < 5,79 €/m² de surface utile
- Déduction forfaitaire de 60% des revenus fonciers du logement



ANNEXE 10 : **Demande de versement d'une avance ANAH**





N° 13 933*01

Syndicat de copropriétaires

DELEGATION ....
N° de dossier ⎿⏊⏊⏊⏊⏊⏊⏊⏊⏊⏌
Date du dépôt ⎿⏊⏌ ⎿⏊⏌ ⎿⏊⏊⏊⏌

Réservé à l'Anah

DEMANDE DE VERSEMENT D'UNE AVANCE POUR LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX[1]

Vous sollicitez, en tant que représentant du syndicat de copropriétaires, une subvention de l'Agence nationale de l'habitat pour des travaux sur parties communes de votre copropriété. **Si votre demande fait l'objet d'une décision favorable d'attribution de subvention**, vous pouvez bénéficier, dans un délai très rapide, du **versement d'une avance pour le commencement des travaux à hauteur de 40 % de la subvention accordée et dans la limite maximale de 300 000€.**

Pour cela il suffit de compléter et surtout de signer le présent document qui précise les conditions dans lesquelles cette avance peut être versée et les engagements et obligations auxquels le syndicat des copropriétaires sera tenu en contrepartie.

Aucune avance ne pourra être versée si ce document n'est pas **daté** et **signé** de vous ou de votre mandataire[2].

Si votre demande d'aide fait l'objet d'une décision défavorable, le présent engagement deviendra automatiquement sans effet, et cela, sans aucune démarche de votre part.

Nous vous suggérons d'effectuer une copie de cette demande afin de conserver une trace des engagements que vous souscrivez.

Votre délégation de l'Anah

[1]Cette demande auprès de la délégation de l'Anah ou du délégataire peut être formulée, soit en accompagnement de la demande de subvention, soit après la notification de la décision attributive de subvention et, dans tous les cas, avant tout commencement des travaux et avant tout paiement de l'Anah. Elle est limitée dans le temps : elle ne concerne que les dossiers pour lesquels la subvention a été accordée après le 1er janvier 2009 et dont la demande d'avance est formulée avant le 1er juillet 2010 (*date susceptible d'être avancée sans préavis de l'Anah).*
[2]En cas de désignation d'un mandataire, une procuration pour le versement des fonds sera exigée à l'appui de la demande (voir rubrique « pièces à joindre » ci-après).

1



Je soussigné(e) :

Nom[2] : .... Prénom : ....

Adresse : ....

Code postal : |_|_|_|_|_| Commune : ....

Mandataire du syndicat des copropriétaires :

Nom et adresse de la copropriété ....

....

....

Date de la demande de subvention de l'Anah : |_|_| |_|_| |_|_|_|_|

S'il vous a déjà été fourni, indiquez ici le n° de dossier Anah : ....

- Demande le versement d'une avance de 40 % maximum de la subvention et d'un montant maximal plafonné à 300 000 €, dans les conditions suivantes :
  - les travaux ne sont pas déjà commencés à la date où la demande d'avance est effectuée,
  - la demande de subvention au titre du syndicat des copropriétaires doit faire ou avoir fait l'objet d'une décision favorable de la part de l'Anah,
  - un compte bancaire spécifique travaux doit avoir été ouvert pour le financement des travaux, dans les conditions exigées par la réglementation de l'Agence,
  - aucun versement d'acompte de la part de l'Anah n'est déjà intervenu,
  - une attestation du syndic de la copropriété informant du commencement des travaux dans un délai de 3 mois maximum à compter de la date de la demande d'avance est fourni à l'appui de cette demande.
- En cas de bénéfice du versement de l'avance, prend l'engagement de :
  - commencer (ou avoir commencé) les travaux, objet de la subvention, dans un délai maximal de 6 mois qui suivent la date de réception du courrier m'informant du montant de la subvention qui aura été réservée par l'Anah au bénéfice du syndicat des copropriétaires (lettre de notification de la décision attributive de subvention)[3],
  - de façon générale respecter toutes les autres conditions liées au bénéfice de la subvention de l'Anah et aux conditions de réalisation des travaux,
  - répondre aux demandes de renseignements et de contrôle de l'Agence liées au bénéfice de cette avance.
- Reconnais avoir été informé (e) que si les présents engagements ne sont pas respectés, l'avance sur subvention devra être remboursée, et cela, indépendamment du maintien ou non du bénéfice de la subvention
  - si le reversement est prononcé, aucune exonération de remboursement ne pourra être consentie.

Fait à ...., le |_|_| |_|_| |_|_|_|_| Signature

(Date et signature obligatoires)

PIÈCES PARTICULIÈRES À JOINDRE À CETTE DEMANDE :

- Une attestation du syndic informant du commencement des travaux dans un délais de 3 mois maximum.
- Le Relevé d'identité bancaire (RIB), en original, du compte bancaire spécifique travaux permettant l'affectation des subventions au profit exclusif des travaux subventionnés ; le RIB présenté devra permettre de déterminer avec certitude que les obligations imposées par l'Anah en matière de mise en œuvre de moyens comptable et financier permettant l'affectation des subventions au profit exclusif des travaux subventionnés sont respectées.
- Le cas échéant, si un mandataire est nécessaire ou désigné par le bénéficiaire pour percevoir les fonds, une procuration (voir formulaire CERFA n° 13 463*02) ou mandat professionnel répondant aux règles exigées par l'Agence, ou procuration notariée.

[2]La demande d'avance doit être signée par la même personne que celle qui sera bénéficiaire de la subvention ou son mandataire désigné dans les conditions prévues par la réglementation de l'Anah.

[3]Dans certaines conditions très limitées, un délai supplémentaire de 6 mois pourra être accordé par l'Anah mais devra être justifié : dans tous les cas, la prorogation de ce délai devra être sollicitée avant l'expiration du délai de 6 mois. Se reporter pour cela à l'article 14 du règlement général de l'Anah.

Références : Code de la construction et de l'habitation : art R.321-18 et règlement général de l'Anah notamment les articles : 14, 15 H, 18, 18 bis et 21 bis.



ANNEXE 11 : Demande d'acompte Rennes Métropole à l'ouverture du chantier

Montant : 50 % de la subvention accordée par Rennes Métropole

Documents à fournir :

- Courrier du syndic à Monsieur le Président de Rennes Métropole demandant le déblocage de l'acompte de subvention.

- Attestation du maître d'œuvre **ou** déclaration d'ouverture de chantier **ou** ordre de service aux entreprises **ou** tout autre document justifiant le démarrage des travaux

- RIB compte travaux de la copropriété



ANNEXE 12 : Demande d'acompte ANAH

Agence nationale de l'habitat Anah

cerfa N° 13 466*02

| Propriétaire bailleur

DELEGATION ....

N° de dossier[1] |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Date du dépôt |_|_| |_|_| |_|_|_|_|

Réservé à l'Anah

DEMANDE DE PAIEMENT D'ACOMPTE

☐ 1er ACOMPTE / ☐ 2e ACOMPTE / ☐ 3e ACOMPTE

- Adresse de l'immeuble ayant fait l'objet de travaux : ....

....

Code Postal : |_|_|_|_|_| Commune : ....

- Je soussigné(e) *(nom, prénom, adresse, numéro de téléphone)* ....

....

....

bénéficiaire, ou représentant légal du bénéficiaire, ou mandataire, certifie que **les travaux, objet des factures ci-jointes**, concernent bien l'immeuble mentionné ci-dessus et **sont à ce jour entièrement exécutés**. L'Anah, pour vérification, pourra me contacter ou contacter *(nom, prénom, adresse, numéro de téléphone)* ....

....

- Je demande le paiement d'un acompte sur la subvention prévisionnelle précédemment notifiée, sur le compte dont le RIB (en original) est ci-joint.

Fait à ...., le |_|_| |_|_| |_|_|_|_| Signature du bénéficiaire ou de son mandataire

Entreprise raison sociale adresse	N° d'inscription RM ou RCS[2]	Montant (en Euros HT)		Pourcentage de travaux ou exécutés	Observations
		du devis	des travaux exécutés sur devis		
....	|_|_|_|_|_|_|_|_|_|	|_|_|_|_|_|, |_|_|	|_|_|_|_|_|, |_|_|	|_|_| %	
....	|_|_|_|_|_|_|_|_|_|	|_|_|_|_|_|, |_|_|	|_|_|_|_|_|, |_|_|	|_|_| %	
....	|_|_|_|_|_|_|_|_|_|	|_|_|_|_|_|, |_|_|	|_|_|_|_|_|, |_|_|	|_|_| %	
....	|_|_|_|_|_|_|_|_|_|	|_|_|_|_|_|, |_|_|	|_|_|_|_|_|, |_|_|	|_|_| %	
TOTAL		|_|_|_|_|_|, |_|_|	|_|_|_|_|_|, |_|_|	|_|_| %	

Toute fausse déclaration à l'occasion du dépôt de la demande de paiement, ou de toute autre démarche vis-à-vis de l'Anah entraînera le retrait de l'aide allouée, le remboursement des sommes indûment perçues éventuellement majorées par décision du Conseil d'administration, et l'interdiction de déposer en tant que propriétaire ou en tant que mandataire des demandes de subvention auprès de l'Anah et ce, sans préjudice de poursuites judiciaires.

06/09 - N° 11

[1] *Reprendre le n° figurant sur la notification de la décision prévisionnelle de subvention.*
[2] *RM : Répertoire des Métiers - RCS : Registre du Commerce et des Sociétés.*

1



Le versement d'acomptes sur une subvention de l'Anah, qui n'est pas de droit, est possible dans les cas suivants :

- Pour les subventions inférieures à 1 500 € inclus : aucun acompte possible ;
- Pour les subventions comprises entre 1 501 € et 15 000 € inclus : un acompte unique ;
- Pour les subventions comprises entre 15 001 € et 30 000 € inclus : 2 acomptes au maximum ;
- Pour les subventions supérieures à 30 000 € : 3 acomptes maximum.

Un premier acompte, s'il est possible, ne peut être versé que si au moins 25% des travaux subventionnables ont été exécutés.

Le montant de l'acompte, calculé par rapport au montant prévisionnel de la subvention est proportionnel au pourcentage des travaux exécutés. Toutefois, les acomptes versés ne pourront être ni inférieurs à 25%, ni supérieurs à 70% du montant prévisionnel de la subvention octroyée.

L'avancement du projet et la réalisation des travaux sont justifiés par la présentation de factures.

Les acomptes mis en paiement après vérification de la régularité des factures et de leur conformité avec le projet tel qu'il a été validé par la décision attributive de la subvention, tiennent compte, le cas échéant, de l'avance sur subvention et des précédents acomptes versés.

Un Relevé d'Identité Bancaire (RIB), en original, devra être joint à l'appui de cette demande de paiement d'acompte.

2



ANNEXE 13 : **Déblocage des soldes de subvention**

Ensemble des documents à remettre à Territoires Publics

☞ Documents pour solde de la subvention ANAH et Région Bretagne (Subvention Région uniquement octroyée pour les dossiers instruits dans le cadre du dispositif OPAH-Copropriété -2007/2011)

- Formulaire ANAH de fin de travaux signé par le syndic
  (Document joint à la notification de subvention)
- Ensemble des mémoires de travaux détaillés par entreprise (nota : il n'est pas nécessaire que les factures soient acquittées pour demander le solde des aides)
- RIB travaux de la copropriété

☞ Documents pour solde de la subvention Rennes Métropole

- Demande du syndic au Président de Rennes Métropole de déblocage des fonds
- le carnet d'entretien à jour intégrant le diagnostic de la copropriété établi pour la demande de subvention
- 1 photo du panneau de chantier conforme à la charte graphique définie par la Ville de Rennes
- 1 attestation du maître d'œuvre de fin de travaux ou déclaration d'achèvement de travaux ou procès-verbal de réception de travaux ou tout autre document indiquant la fin du chantier



ANNEXE 14 : Tableau des plafonds de ressources Propriétaires Occupants au 1er janvier 2012

Trois catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'Anah pour le financement de travaux. Ces ménages sont qualifiés en fonction de leur niveau de ressources :

- Ménages aux ressources "très modestes".
- Ménages aux ressources "modestes".
- Ménages aux ressources "modestes/plafond majoré".

La distinction permet de déterminer le taux maximal de subvention dont les ménages pourront bénéficier pour leur projet de travaux si leur dossier est agréé.

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence(1) de l'année N-2 de toutes les personnes qui occupent le logement. Exemple : Pour une demande de subvention faite en 2011, les revenus concernés sont ceux de 2010. Toutefois, si les revenus du demandeur ont baissé de 2010 à 2011, il est possible de prendre en compte les ressources de 2011 (N-1), à condition que l'avis d'imposition correspondant (2011) soit disponible.

(1) ce montant figure sur l'avis d'imposition. Pour les salaries, sauf cas particuliers, il correspond au revenu fiscal après l'abattement de 10 %.

Nombre de personnes à charges composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)	Ménages aux ressources modestes / plafond majoré(€)
1	11 614	8 934	17 867
2	16 985	13 066	26 130
3	20 428	15 712	31 424
4	23 864	18 357	36 713
5	27 316	21 013	42 023
Par personne supplémentaire	+ 3 441	+ 2 646	+ 5 292



ANNEXE 15 : Grille d'évaluation de l'ANAH

Évaluation de la dégradation
Bâtiment collectif

Descriptif général		à compléter	Descriptif technique, précisions sur des éléments manquants et spécificités
Adresse:	Année de construction		
	Nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier		
Date de l'évaluation:	Nom du bâtiment évalué		
Nom de l'organisme évaluateur	Nombre de niveaux (hors sous sol et combles non aménagés)		
	Consommation énergétique en kWhep/m2.an avant travaux:		

Éléments			Critères à renseigner				Notes calculées	
Champs principaux	Détail des éléments à évaluer	Éléments majeurs impactant la dégradation	Note d'état	Ampleur Des Désordres	Prorata d'éléments/ Concernés	Nombre de niveaux Concernés	Note de dégradation	Valeur Maximale Référence
I. Gros œuvre	1. Fondations:							
	1.1. En sous œuvre	X	0	0%			0	3
		1						
	2. Structure:							
	2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refend, linteau, poutres, poteau)	X	0	0%		0	0	0
	2.2. Planchers	X	0	0%			0	3
	2.3. Charpente (dont chevrons)	X	0	0%			0	3
	2.4. Escaliers	X	0			0	0	0
	2.5. Garde-corps et rampes (parties communes)	X	0				0	3
		5						
	3. Couverture:							
	3.1. État de la couverture (dont tuiles, zinc, ardoise...)	X	0	0%			0	3
	3.2. Gouttières et descentes	X	0	0%			0	3
	3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches...)		0				0	3
		2						
II. Étanchéité, isolation, Finitions	4. Étanchéité des murs :							
	4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduit, revêtements)	X	0	0%		0	0	0
	4.2. Humidité tellurique des murs		0	0%		0	0	0
	5. Isolation thermique des parois et menuiseries:							
	5.1. Isolation des parois verticales, horizontales (dont combles)	X	0	0%		0	0	0
	5.2. Fenêtres (parties communes)		0				0	3
	5.3. Porte d'entrée, porche et sas		0				0	3
	6. Finitions en parties communes :							
	6.1. Revêtements intérieurs murs et plafonds	X	0	0%		0	0	0
	6.2. Revêtements de sol		0	0%		0	0	0
	6.3. Autre éléments en façade (dont modénatures, garde-corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets)		0	0%		0	0	0
		3						
III. Réseaux	7. Installation électrique (dont tableau et et raccordement à la terre)	X	0	0%		0	0	0
	8. Installation gaz (dont ventilation)	X	0	0%		0	0	0
	9. Conduit de ventilation (VMC ou autres)	X	0	0%		0	0	0
	10. Alimentation d'eau potable	X	0	0%		0	0	0
	11. Évacuation des eaux usées (dont raccordements)	X	0	0%		0	0	0
		5						
IV. Équipements	12. Chauffage collectif	X	0	0%		0	0	0
	13. Production de l'eau chaude collective	X	0	0%		0	0	0
	14. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilation et signalétique)	X	0	0%		0	0	0
	15. Ascenseur	X	0				0	3
		4						
V. Autres	16. Sols cour collective		0	0%			0	3
	17. WC communs		0				0	3
	18. Locaux communs – techniques, vélos, poussettes		0				0	3
	19. Caves (cloisonnement)		0				0	3
	20. Conduits d'évacuation déchets/ local poubelles		0				0	3
	21. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons...)		0	0%			0	3
		0						
TOTAL	32	20	0				0	48

Note de dégradation des éléments majeurs (DM)	0%

Note de dégradation générale (DG)	0%

Indicateur dégradation (ID)	0,00

Résultat ID = dégradation inexistente ou faible



ANNEXE 16 : Convention type de financement Rennes Métropole

Nom du Syndic **Rennes Métropole**
DGST/DEP/Habitat/MC

CONVENTION TYPE

Entre :

La Communauté d'agglomération Rennes Métropole, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé 4, avenue Henri Fréville – CS 20723 – 35207 Rennes Cedex 2, représenté par son Président, Daniel DELAVEAU, habilité à signer les présentes par délibération n° C 09………… en date du 18 juin 2009,

D'une part

et :

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété sise (adresse), représenté par (Nom du syndic), dont le siège est situé à (adresse), lui-même représenté par (nom/prénom), (fonction), agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par (statut, délibération, AG), (n° de SIREN)

D'autre part,

EXPOSE :

Dans le cadre de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les copropriétés et les logements du centre historique de la Ville de Rennes, Rennes Métropole s'est engagée à contribuer au financement des travaux d'amélioration, en complément des aides de l'ANAH, du Conseil Régional de Bretagne et du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine.

Afin d'assurer la mise en œuvre du financement de Rennes Métropole autorisé par la délibération du Conseil de communauté du 18 juin 2009, il est nécessaire de contractualiser le subventionnement de chaque opération et d'en déterminer les modalités ainsi que le rythme des versements.



CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Rennes Métropole subventionne (nom du syndic) pour les travaux sur les parties communes de la copropriété sise (adresse).

Le montant de la subvention s'établit à : (montant) €.

Le prix de revient et le plan de financement détaillés prévisionnels sont joints en annexe à la présente convention.

Article 2 : Les parties conviennent que le versement de la subvention de Rennes Métropole s'effectuera comme suit :

- le premier acompte de 50% sera subordonné à la présentation de la copie des marchés de travaux signés indiquant le démarrage des travaux ou à l'ordre de service à intervenir aux entreprises ;
- le solde de 50% sera subordonné à la présentation :
    - de l'attestation d'achèvement des travaux ;
    - du bilan financier détaillé définitif de l'opération ;
    - du carnet d'entretien à jour intégrant le diagnostic de la maîtrise d'œuvre ayant présidé aux travaux financés au titre la de présente convention
    - d'une photo du panneau de chantier conforme à la charte graphique définie par la Ville de Rennes.

L'ensemble de ces pièces devra être adressé en une seule fois à Rennes Métropole. Si, au vu du bilan de l'opération, il apparaît que le coût des travaux est moins élevé qu'à l'établissement de cette convention, Rennes Métropole ajustera son aide au prorata du coût total, en effectuant une réclamation auprès du (nom du syndic).

Les demandes de versement de subvention doivent être obligatoirement accompagnées de leurs pièces justificatives. Il appartient au demandeur de s'en assurer. Aucune relance ne sera faite par Rennes Métropole.

Article 3 : Un panneau de chantier signalant la réalisation de l'opération devra obligatoirement être posée pendant toute la durée des travaux. Il devra être conforme à la charte graphique remise par la Ville de Rennes et faire mention de l'intervention de Rennes Métropole dans le cadre du PLH.

Article 4 : La présente convention prendra effet à compter de sa notification et cessera de produire effet au versement du solde de la subvention. Elle peut être modifiée ou complétée par un avenant signé dans les mêmes conditions que la présente convention.

Fait en deux originaux à Rennes, le

Nom du syndic
Fonction du représentant,

Le Président de la Communauté d'agglomération Rennes Métropole,

Nom et Prénom du représentant

Daniel DELAVEAU


territoires
PUBLICS
territoires
territoires
territoires
territoires
territoires
opérations d'urbanisme
équipements publics